

Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Bjerregårdsvej 6, st., 2500 Valby

CVR-nr. 28 98 39 13

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024

Dirigent:

.....
Keld Skjold Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 20. marts 2024
Direktion:

.....
Keld Skjold Pedersen
direktør

Bestyrelse:

.....
Mogens Holgaard
formand

.....
Stephan Roman Hrynczuk

.....
Keld Skjold Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 konklusion 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 bl.a. 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 20. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S
Adresse, postnr. by	Bjerregårdsvej 6, st., 2500 Valby
CVR-nr.	28 98 39 13
Stiftet	1. september 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Holgaard, formand Stephan Roman Hrynczuk Keld Skjold Pedersen
Direktion	Keld Skjold Pedersen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom. Selskabet ejer ejendomme både direkte og gennem franske datterselskaber. De direkte ejede ejendomme omfatter ejendomme med erhvervsformål der anvendes til kursus- og hoteldrift samt ferieboliger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), som pr. balancedagen udgør 50.601 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme med henblik på at afspejle markedets aktuelle værdi, og denne opgørelse sker på baggrund af en række centrale forudsætninger, jf. oplysninger i note 5 til årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets lejeindtægter i 2023 udgør i alt 3.542 t.kr. mod 3.297 t.kr. i 2022. Resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 3.145 t.kr. mod et underskud på 820 t.kr. i 2022. Udviklingen i driftsresultatet fra 2022 til 2023 skyldes hovedsageligt et væsentlig fald i renteindtægterne, grundet tilbagebetaling af tilgodehavende fra selskabets tilknyttede virksomhed. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 68.917 t.kr. ud af en samlet balancesum på 77.057 t.kr.

Da indtjeningen hos lejer af selskabets kursusejendom i 2023 forstsat er udfordret, har ledelsen valgt at foretage en gældseftergivelse på 3.700 t.kr. (2022: 2.600 t.kr.). I 2023 er der endvidere givet en gældseftergivelse til selskabets dattervirksomhed i Frankrig på 1.331 t.kr., da vurdering af en ejendom vurderes at være lavere.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Forventet udvikling

Det er forventningen, at driften normaliseres og selskabet forventer et positivt resultat for 2024.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	Lejeindtægter	3.542	3.297
	Ejendomsomkostninger	-1.706	-1.768
	Bruttoresultat	1.836	1.529
9	Administrationsomkostninger	-1.144	-1.436
	Resultat af primær drift	692	93
	Værdiregulering af investeringsejendomme	795	0
	Nedskrivning af tilgodehavender	-5.031	-3.078
	Resultat før finansielle poster	-3.544	-2.985
	Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-93
2	Finansielle indtægter	631	2.434
3	Finansielle omkostninger	-171	-176
	Resultat før skat	-3.084	-820
4	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-3.084	-820
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	20.000
	Overført resultat	-3.084	-20.820
		-3.084	-820

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	50.601	49.806
		<u>50.601</u>	<u>49.806</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.395	7.530
		<u>6.395</u>	<u>7.530</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.996</u>	<u>57.336</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.381	15.679
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.800	22.280
	Andre tilgodehavender	117	4.070
		<u>18.298</u>	<u>42.029</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.824</u>	<u>760</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.122</u>	<u>42.789</u>
	AKTIVER I ALT	<u>77.118</u>	<u>100.125</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	16.000	16.000
	Overført resultat	52.977	56.061
	Foreslået udbytte	0	20.000
		<u>68.977</u>	<u>92.061</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.179	7.244
		<u>7.179</u>	<u>7.244</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	443	439
	Anden gæld	295	133
	Periodeafgrænsningsposter	224	248
		<u>962</u>	<u>820</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.141</u>	<u>8.064</u>
	PASSIVER I ALT	<u>77.118</u>	<u>100.125</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	56.061	20.000	92.061
Overført via resultatdisponering	-3.084	0	-3.084
Udloddet udbytte	0	-20.000	-20.000
Egenkapital 31. december 2023	52.977	0	68.977

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 aktivers 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 gevinster, 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. 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter af ejendomssdrift, der vedrører regnskabsåret, indregnes som lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder administrationshonorar til moderpensionskassen SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse. Administrationen af Ejendomsselskabet af 1/10 2005 A/S forestås af SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse. Afregning herfor sker ved dækning af lønomkostninger for anvendt tid.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet), og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommens dagsværdi ud fra aktuelle markedsforhold, hvori input som mæglervurderinger, forventede driftsafkast, forventede forrentningskrav for ejendommen indgår.

Dagsværdien af hotel og kursusejendom er beregnet på baggrund af DCF-baserede værdiansættelsesmetode, hvorefter forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med et fastsat afkastkrav.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægskativer, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages som følge heraf ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi, og denne forskel indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomme, hvor der eventuelt er indgået aftale om salg, bliver optages i balancen til salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang dette vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underskud.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen, idet der knytter sig usikkerhed til udnyttelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. For anvendte parametre/forudsætninger henvises til note 5.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2023	2022
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	273	958
Andre finansielle indtægter	358	1.476
	<u>631</u>	<u>2.434</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld	171	172
Andre finansielle omkostninger	0	4
	<u>171</u>	<u>176</u>
4 Skat af årets resultat		
<p>Selskabets udskudte skatteaktiv pr. 31. december 2023 andrager 16.450 t.kr. mod 15.724 t.kr. i 2022. Skatteværdien af aktivet udgør 3.619 t.kr. mod 3.459 t.kr. i 2022. Som følge af usikkerheden omkring selskabets fremtidige skattepligtige indkomst har ledelsen besluttet, at skatteaktivet ikke indregnes i balancen pr. 31. december 2023.</p>		
5 Investeringsejendomme		
t.kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	49.806	49.806
Årets værdireguleringer	795	0
Dagsværdi 31. december	<u>50.601</u>	<u>49.806</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for de kommende 10 år, og en beregnet terminalværdi baseret på den forventede normalisering af drift og vedligehold for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom, hvilket også er uændret i forhold til sidste år.

Den væsentligste forudsætning for de opgjorte dagsværdier er afkastkravet, som er opgjort til 8 % for 2023, samt et tillæg på 2% svarende til den langsigtede inflation. Dette er uændret i forhold til sidste år. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 900 t.kr.

Selskabet har ydermere en række ferieboliger, hvor den regnskabsmæssige værdi sammenholdes med mæglervurderinger, som dog ikke indhentes hvert år, lejeniveauer, beliggenhed, kontraktsforhold, alder, vedligeholdelsesstand, sammenlignelige handler såvel som renteniveauet og markedsudviklingen generelt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende til tilknyttede virksomheder vedrører tilgodehavende fra selskabets franske datterselskaber. Egenkapital og resultat i nedenstående tabel er fra seneste årsrapport som er 2023, og der er således ikke indregnet værdier i balancen for kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Evian Ejendomsselskab	SARL	Frankrig	100,00 %	-303	-36
Chatel Ejendomsselskab	SCI	Frankrig	100,00 %	-231	-273

7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med 16.381 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.013 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, og der indgår derfor ikke personaleomkostninger i administrationsomkostningerne. Direktionen aflønnes ikke af selskabet.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har via et af de franske datterselskaber forpligtet sig til at opføre en ejendom på den ubebyggede grund. Forpligtelsen er ikke tids- eller beløbsbestemt.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstituttet er der stillet pant eller anden sikkerhed i selskabets aktiver for en værdi på 28.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 20.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse	København	www.saspilot.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets mellemværende med nærtstående parter består af tilgodehavende til SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse, Wing Hotels ApS, Evian og Chatel. Mellemværende forrentes på markedsmæssige vilkår. Herudover er der indgået en administrationsaftale mellem SAS Pensionskasse & Navigatør Pensionskasse og selskabet om varetagelse af administrative opgaver. Administrationsaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Wing Hotels lejer en ejendom af selskabet, hvor lejekontrakt er indgået på markedsmæssige vilkår.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget gældseftergivelse på 3.700 t.kr til Wings Hotels ApS samt en gældseftergivelse på 1.331 t.kr til Chatel Ejendomsselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
SAS Pilot & Navigatør Pensionskasse	Valby

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Keld Skjold Pedersen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet af 110 2005 AS

Serienummer: e0262f56-9886-4e5a-840b-61dcbd8acc6

IP: 83.221.xxx.xxx

2024-03-20 15:53:17 UTC



Keld Skjold Pedersen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 110 2005 AS

Serienummer: e0262f56-9886-4e5a-840b-61dcbd8acc6

IP: 83.221.xxx.xxx

2024-03-20 15:53:17 UTC



Keld Skjold Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 110 2005 AS

Serienummer: e0262f56-9886-4e5a-840b-61dcbd8acc6

IP: 83.221.xxx.xxx

2024-03-20 15:54:49 UTC



Stephan Roman Hrynczuk

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 110 2005 AS

Serienummer: 7432c17b-c9d3-4f0e-9663-343600ad3ca4

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-26 09:29:13 UTC



Mogens Holgaard

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet af 110 2005 AS

Serienummer: 34d4fcf0-09f1-48b9-a094-1ab35464103e

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-03-26 20:40:00 UTC



Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 88470239-a9a6-49b5-95ab-0d41bd03fd33

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-27 07:18:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**