

Ejendomsselskabet af 1975 A/S


c/o Murersvendenes Finans A/S
Ejby Industrivej 80
2600 Glostrup

CVR-nr. 56113215

Årsrapport for 2022

47. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-03-2023



Jan Christiansen
Dirigent

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Ejendomsselskabet af 1975 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

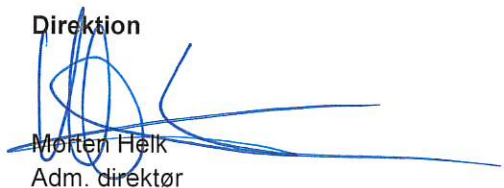
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 15-03-2023

Direktion



Morten Høik
Adm. direktør

Bestyrelse



Jørgen Christiansen
Formand



Jan Christiansen
Medlem



Kurt Christensen
Medlem

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1975 A/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 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.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

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 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 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 15-03-2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
mne28631

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 1975 A/S c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup
Telefon	43 43 20 00
Mobil	43 43 08 62
E-mail	mas@masas.dk
CVR-nr.	56113215
Stiftelsesdato	29-12-1975
Hjemsted	Glostrup
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Jørgen Christiansen Jan Christiansen Kurt Christensen
Direktion	Morten Helk
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup
CVR-nr.	53371914
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 15-03-2023, kl. 17.00.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Adelgade 1 samt andre ejendomme.

Selskabet har kontor i Glostrup.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på t.kr. 1.212 mod t.kr. 2.442 i 2021, og virksomhedens balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på t.kr. 91.140 mod t.kr. 90.011 pr. 31-12-2021, og en egenkapital på t.kr. 68.862 mod t.kr. 67.650 pr. 31-12-2021.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1975 A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og driftdomkostninger.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, administration og lignende.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatter

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter pantebreve og andelsbeviser, der måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Bruttotab		-95	1.841
Administrationsomkostninger		-312	-373
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		300	0
Resultat før finansielle poster		-107	1.468
Finansielle indtægter	1	1.869	1.855
Finansielle omkostninger	2	-208	-192
Resultat før skat		1.554	3.131
Skat af årets resultat	3	-342	-689
Årets resultat		1.212	2.442
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.212	2.442
Resultatdisponering		1.212	2.442

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	28.300	28.000
Materielle anlægsaktiver		28.300	28.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		740	1.182
Finansielle anlægsaktiver		740	1.182
Anlægsaktiver		29.040	29.182
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.503	60.382
Andre tilgodehavender		564	411
Periodeafgrænsningsposter		32	30
Tilgodehavender		62.099	60.823
Likvide beholdninger		1	6
Omsætningsaktiver		62.100	60.829
Aktiver		91.140	90.011

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		550	550
Overført resultat		68.312	67.100
Egenkapital		68.862	67.650
Hensættelser til udskudt skat		5.170	5.523
Andre hensatte forpligtelser		1.907	0
Hensatte forpligtelser		7.077	5.523
Gæld til realkreditinstitutter		12.471	13.568
Modtagne forudbetalinger fra lejere		582	636
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.053	14.204
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.126	1.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12
Selskabsskat	3	695	689
Anden gæld		327	860
Kortfristede gældsforpligtelser		2.148	2.634
Gældsforpligtelser		15.201	16.838
Passiver		91.140	90.011
Eventualforpligtelser	6		
Arrangementer som ikke er indregnet i balancen	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Koncernregnskab	9		

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	550	67.100	67.650
Årets resultat	0	1.212	1.212
Egenkapital 31-12-2022	550	68.312	68.862

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Noter

	2022	2021
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.869	1.855
	<u>1.869</u>	<u>1.855</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	208	192
	<u>208</u>	<u>192</u>
3. Selskabsskat		
Skat af årets resultat	342	689
Regulering af udskudt skat	353	0
	<u>695</u>	<u>689</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.894	2.894
Kostpris ultimo	<u>2.894</u>	<u>2.894</u>
Opskrivninger primo	25.106	25.106
Årets opskrivninger	300	0
Opskrivninger ultimo	<u>25.406</u>	<u>25.106</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.300</u>	<u>28.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsejendom beliggende i København, fordelt med 313 m² på beboelse og 2,317 m² erhverv. Investeringsejendommene er jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de to ejendomme udgør 3,54 % pr. 31. december 2022 (3,1 % pr. 31. december 2021).

Der er anvendt et afkastkrav på 3,54%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 23.544, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -3.756, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 32.626, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 4.326.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Den årlige leje for beboelsen udgør efter opsættelse af altaner for 2023 kr. 1.050 pr. m². Den årlige leje for erhvervslejemålene ligger på niveau med tilsvarende lejemål i området.

Boliglejemålene er fuldt udlejet og kan genudlejes uden unødigt ophold. Erhvervslejemålene har en lejekontrakt med en længere løbetid.

Den sidste valuarvurdering for ejendommen var på t.kr. 34.500, hvorfra vi har fratrukket yderligere til indfrielse af hjemfald.

5. Gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.471	1.126	8.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder	582	0	0
	<u>13.053</u>	<u>1.126</u>	<u>8.360</u>

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Der er tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2050 eller senere.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom, beliggende Adelgade 1, beløb t.kr. 14.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 28.300 og pr. 31. december 2021 t.kr. 28.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på et samlet beløb af t.kr. 89. Ejerpantebrevene er håndpantset i ejerforeningen.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 6.000 i ejendommen Adelgade 1, der henligger til sikkerhed for lån i Arbejdernes Landsbank A/S, optaget i Kooperativt Byggeselskab A/S.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til Jyske Realkredit på t.kr. 250.082.

9. Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Lars Rasmussen

På vegne af: Ri Statsaut. Revisorer

ID: a99fc214-148d-ac09-1b18-66d715b9a8e0

Dato: 2023-03-16 12:44 (UTC)

