



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

**Hejrevej 5
2400 København NV**

CVR nr. 32 27 56 56

Årsrapport for 2020/2021

12. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13. september 2021
Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. maj 2020 til 30. april 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse for 2020/2021	11
Balance pr. 30. april 2021	12-13
Egenkapitalopgørelse for 2020/2021	14
Noter	15-17

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 2020/2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 til 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 17. august 2021

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 til 30. april 2021, 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. 30. april 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 til 30. april 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Albertslund, den 17. august 2021

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS
Hejrevej 5
2400 København NV

CVR nr.: 32 27 56 56
Stiftet: 30. juni 2009
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive udlejningsvirksomhed af privat beboelsejendomme samt eje kapitalandele i andre selskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 3.958 efter skat.

Beretning:

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 1.357 t.kr. Investeringsejendommen er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model.

Nettolejen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Nettolejen er opgjort til t.kr. 98.

Afkastprocenten fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforsholdet på ejendommen. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv. Forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 7,25%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret 2020/2021 været et nyt udbrud af pandemien: "Covid-19" i Danmark, hvilket har medført en række restriktioner fra de danske myndigheder. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har været ubetydeligt påvirket af corona-restriktionerne, og ledelsen forventer heller ikke, at det vil få betydeligt indflydelse for selskabet for regnskabsåret 2021/2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, aktieindkomst samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne for selskabet og alle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 7,25%. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets og koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminerings af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill defineres som forskelsværdier mellem på den ene side anskaffelsværdien for aktierne i en dattervirksomhed og på den anden side aktierne i dattervirksomheden opgjort til handelsværdi på tidspunktet for overtagelsen. Et resterende positivt forskelsbeløb aktiveres som koncerngoodwill i henhold til årsregnskabslovens § 122 stk. 4, og afskrives over den forventede økonomiske levetid, der er vurderet til 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet som administrationselskab, sammen med dattervirksomhederne, solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 2020/2021

	Note	2019/2020
		tkr.
Bruttofortjeneste		9
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		37
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		198
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		522
Andre finansielle indtægter		233
Nedskrivning af finansielle aktiver		-82
Andre finansielle omkostninger		-53
Resultat før skat		864
Skat af årets resultat	2	-36
Årets resultat		828
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		720
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		55
Overført resultat		53
I alt disponering		828

Balance pr. 30. april 2021

Aktiver	Note	2019/2020	tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	3	1.357.000	1.321
Materielle anlægsaktiver i alt		1.357.000	1.321
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	6.541.452	3.198
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.317.678	3.481
Finansielle anlægsaktiver i alt		9.859.130	6.679
Anlægsaktiver i alt		11.216.130	8.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.335.911	832
Tilgodehavender i alt		1.335.911	832
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.521.691	536
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.521.691	536
Likvide beholdninger		586.775	1.271
Omsætningsaktiver i alt		3.444.377	2.639
Aktiver i alt		14.660.507	10.639
 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38	 6		

Balance pr. 30. april 2021

Passiver	Note	2019/2020 <u>tkr.</u>	
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.447.006	4.667
Overført resultat		5.826.541	3.648
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>55</u>
Egenkapital i alt		<u>12.398.547</u>	<u>8.495</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>97.303</u>	<u>90</u>
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>97.303</u>	<u>90</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	7	505.574	563
Selskabsskat		<u>1.246.491</u>	<u>219</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>1.752.065</u>	<u>782</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	7	57.837	58
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.651	3
Selskabsskat		219.076	617
Anden gæld		<u>118.278</u>	<u>577</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>412.592</u>	<u>1.272</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>2.164.657</u>	<u>2.054</u>
Passiver i alt		<u>14.660.507</u>	<u>10.639</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder			
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020/2021

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	4.666.861	55.300	3.648.219
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-2.053.246	0	2.053.246
Årets resultat	0	-2.053.246	0	2.053.246
	0	3.833.391	0	125.076
	0	1.780.145	0	2.178.322
Betalt udbytte	0	0	-55.300	0
	0	0	-55.300	0
Egenkapital, ultimo	125.000	6.447.006	0	5.826.541
Egenkapital, ultimo				<u>12.398.547</u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2016/2017	Regnskabs- året 2017/2018	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsf forhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Nettolejen er opgjort til t.kr. 98 og forrentningskravet (afkastprocenten) er vurderet til 7,25%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 8,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -165.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 7,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -88.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 6,75%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 100.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 6,25%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 217.

		2019/2020 tkr.
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.371.788	219
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-1.335.911	-213
Regulering af udskudt skat	7.920	30
Regulering af tidligere års skat	162	0
Skat af årets resultat i alt	43.959	36
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	1.050.000	1.050
Anskaffelsessum, ultimo	1.050.000	1.050
Opskrivninger, primo	271.000	234
Årets opskrivninger	36.000	37
Opskrivninger, ultimo	307.000	271
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.357.000	1.321

Noter

		2019/2020 tkr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	1.427.124	1.427
Tilgang i årets løb	1.400.000	0
Overførsler til/fra andre poster	180.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	3.007.124	1.427
Værdireguleringer, primo	1.770.922	2.003
Årets resultat efter skat	3.432.088	198
Udbytte fra kapitalandele	-1.998.046	-430
Andre værdireguleringer	377.201	0
Værdireguleringer, ultimo	3.582.165	1.771
Årets nedskrivninger på goodwill	-47.837	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-47.837	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.541.452	3.198

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JC Nedrivning A/S	København	70%	6.526.461	4.526.461
Ejendomsselskabet JI ApS	København	70%	1.592.864	376.521

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum, primo	585.000	585
Overførsler til/fra andre poster	-180.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	405.000	585
Værdireguleringer, primo	2.895.939	2.375
Årets resultat efter skat	463.099	558
Udbytte fra kapitalandele	-55.200	0
Andre værdireguleringer	-391.160	-37
Opskrivninger, ultimo	2.912.678	2.896
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.317.678	3.481

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS	København	30%	11.058.922	1.543.663

Noter

6 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 30. april 2021	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Børsnoterede aktier	1.521.691	158.587	-195.914	0
Investeringsjendomme	1.357.000	36.000	0	0

	Langfristede 7 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter		57.837	231.287	274.287	563.411
Selskabsskat		0	1.246.491	0	1.246.491
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		57.837	1.477.778	274.287	1.809.902

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb udgør tkr. 1.466 pr. 30. april 2021.

Selskabet har stillet kaution for Ejendomsselskabet JI ApS' gæld til kreditinstituttet. Gæld til det omfattende kreditinstituttet udgør på balancedagen, t.kr. 2.760.

Selskabet har stillet kaution for Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS' gæld til kreditinstituttet. Gæld til det omfattende kreditinstituttet udgør på balancedagen, t.kr. 5.585.

Selskabet har stillet kaution for JC Nedrivning A/S' engagement med pengeinstituttet. Bankgæld til det omfattende pengeinstituttet udgør på balancedagen, t.kr. 0.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 563 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør i alt 1.357 tkr.