



Tlf.: 39 15 52 00
Kobenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 11/6 2009 A/S

C/O CPM INVEST A/S, VEDBÆK STRANDVEJ 391, 2950 VEDBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2023

Henrik Westermann

CVR-NR. 32 28 69 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S c/o CPM Invest A/S Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Henrik Westermann, formand Jens Erik Kjær Gravengaard Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
Advokat	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. januar 2023

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Henrik Westermann
Formand

Jens Erik Kjær Gravengaard

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 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 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 ledelsen 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 24. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 11. juni 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af hotelejendommen HOTEL DGI Huset Herning, Kousgaards Plads 3, 7400 Herning. Ejendommen, der omfatter 4.764 m² etageareal med 152 værelser og tilhørende parkeringsfaciliteter, er siden 1. september 2011 udlejet på en 25-årig lejeaftale til DGI Huset Herning A/S. Lejeaftalen er indgået med en minimumsbetaling og en opskalering af lejebetalingen i forhold til hotellets belægningsprocent.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt.

Corona-krisen har medført, at belægningen på hotellet har været lav i regnskabsåret, hvilket har medført, at selskabet kun har opnået den garanterede minimumslejebetaling i perioden. Uagtet dette har resultatet af selskabets drift medført et overskud før skat og værdireguleringer på knap kr. 2 mio., hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold. Ejendommen er optaget til en dagsværdi på kr. 126,6 mio. svarende til et terminalafkast på 7 % på grundlag af hotellets minimumsleje med udgangspunkt i hotellets belægningsprocent. Ved fastsættelsen af terminalafkastet er der taget højde for det stærkt stigende renteniveau i samfundet og aktiviteten i markedet for investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som nævnt var belægningen i første halvår 2022 lav på grund af Corona-krisen, men til gengæld var belægningen i andet halvår 2022 (efter regnskabsårets afslutning) over niveauet for tiden før Corona-krisen.

Markedet for investeringsejendomme generelt er blevet mere illikvidt i 2. halvår 2022. Ledelsen har ikke kendskab til handler med ejendomme efter regnskabsårets afslutning, som er helt sammenlignelige med selskabets ejendom, men selskabets ejendom må også antages at være blevet mere illikvid.

Bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.445.662	6.851.770
Værdireguleringer.....		-5.203.270	0
DRIFTSRESULTAT		2.242.392	6.851.770
Andre finansielle omkostninger.....		-5.596.971	-5.747.698
RESULTAT FØR SKAT		-3.354.579	1.104.072
Skat af årets resultat.....	1	733.062	-320.350
ÅRETS RESULTAT		-2.621.517	783.722
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	1.250.000
Overført resultat.....		-2.621.517	-466.278
I ALT		-2.621.517	783.722

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom.....		126.600.000	131.803.270
Materielle anlægsaktiver.....	2	126.600.000	131.803.270
ANLÆGSAKTIVER.....		126.600.000	131.803.270
Tilgodehavender fra lejere.....		33.575	0
Andre tilgodehavender.....		2.556.313	2.555.075
Forudbetalinger.....		1.413.115	1.737.187
Tilgodehavender.....		4.003.003	4.292.262
Likvide beholdninger.....		2.568.804	3.320.910
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.571.807	7.613.172
AKTIVER.....		133.171.807	139.416.442
PASSIVER			
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		8.224.207	10.845.724
EGENKAPITAL.....		18.224.207	20.845.724
Hensættelse til udskudt skat.....		7.760.417	8.493.479
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.760.417	8.493.479
Prioritetsgæld.....		102.100.000	102.450.000
Deposita.....		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	104.600.000	104.950.000
Prioritetsgæld.....		350.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.960	72.061
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	950.000
Anden gæld.....		2.221.223	3.755.178
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.587.183	5.127.239
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		107.187.183	110.077.239
PASSIVER.....		133.171.807	139.416.442
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	10.000.000	10.845.724	20.845.724
Forslag til resultatdisponering.....		-2.621.517	-2.621.517
Egenkapital 30. juni 2022.....	10.000.000	8.224.207	18.224.207

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-733.062	320.350	
	-733.062	320.350	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Note
Kostpris 1. juli 2021.....	140.585.939	
Kostpris 30. juni 2022.....	140.585.939	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	-8.782.669	
Årets værdireguleringer.....	-5.203.270	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	-13.985.939	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	126.600.000	

Ejendommen er fuldt udlejet til DGI Huset Herning A/S på en 25-årig lejekontrakt fra 1. september 2011.

Ejendommens dagsværdi fastsættes af ledelsen ved hjælp af en DCF-værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af tilbagediskonterede indtægter og omkostninger med en fastsat forventet inflation og et fastsat afkastkrav. Ved opgørelsen af indtægterne er den aftalte minimumsleje indregnet. Ved fastsættelse af afkastkravet er der taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens beliggenhed, ejendommens lejeaftale samt en minimum belægningsprocent mv.

Minimumslejen udgør 8.073.374 kr., og der er en resterende uopsigelighedsperiode på ca. 13 år. Ekstern vedligeholdelse er medregnet til 35 kr. pr. kvadratmeter. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %. Dagsværdien indregner et terminalafkast på 7 %.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	3
Prioritetsgæld.....	102.450.000	350.000	1.050.000	102.800.000	
Deposita.....	2.500.000	0	2.500.000	2.500.000	
	104.950.000	350.000	3.550.000	105.300.000	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****4****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en låneaftale med AP Pension Livsforsikringsaktieselskab med pant i selskabets ejendom. Ved salg af selskabets ejendom før 31. januar 2024 er selskabet forpligtet til at betale en førtidsindfrielsesrente frem til denne dato. Pr. 30. juni 2022 har lånet en nominel restgæld på tkr. 100.000 og renten er aftalt til CIBOR 3M + tillæg af 5 %.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CPM INVEST A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**5**

Prioritetsgælden er sikret ved tinglyste pantebreve pålydende kr. 103.150.000 i selskabets ejendom, som er indregnet til en værdi på kr. 140 mio. Restgælden udgør pr. 30. juni 2022 kr. 102.450.000.

Ejerforeningen DGI Parken har tinglyst hæftelse på kr. 100.000 i selskabets ejendom.

2021/22 2020/21**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved beregning efter DCF-modellen foretaget af ledelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Forudbetalinger

Forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.