



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. december 2023

Henrik Westermann

CVR-NR. 32 28 69 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
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 2022 - 30. juni 2023
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 Jyske Bank 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 18. december 2023

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Henrik Westermann
Formand

Jens Erik Kjær Gravengaard

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 18. december 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.

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. 138 mio. svarende til et terminalafkast på 7,5 % 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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.754.116	7.445.662
Værdireguleringer.....		11.400.000	-5.203.270
DRIFTSRESULTAT		19.154.116	2.242.392
Andre finansielle omkostninger.....	1	-7.326.068	-5.596.971
RESULTAT FØR SKAT		11.828.048	-3.354.579
Skat af årets resultat.....	2	-2.441.793	733.062
ÅRETS RESULTAT		9.386.255	-2.621.517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.386.255	-2.621.517
I ALT		9.386.255	-2.621.517

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendom.....		138.000.000	126.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	138.000.000	126.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		138.000.000	126.600.000
Tilgodehavender fra lejere.....		382.408	33.575
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.262.499	0
Andre tilgodehavender.....		2.562.575	2.556.313
Forudbetalinger.....		1.089.043	1.413.115
Tilgodehavender.....		6.296.525	4.003.003
Likvide beholdninger.....		2.532.037	2.568.804
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.828.562	6.571.807
AKTIVER.....		146.828.562	133.171.807
PASSIVER			
Aktiekapital.....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		17.610.462	8.224.207
EGENKAPITAL.....		27.610.462	18.224.207
Hensættelse til udskudt skat.....		10.202.210	7.760.417
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		10.202.210	7.760.417
Prioritetsgæld.....		101.750.000	102.100.000
Deposita.....		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	104.250.000	104.600.000
Prioritetsgæld.....		350.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.547	15.960
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.650.224	225
Anden gæld.....		2.763.119	2.220.998
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.765.890	2.587.183
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		109.015.890	107.187.183
PASSIVER.....		146.828.562	133.171.807
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	10.000.000	8.224.207	18.224.207
Forslag til resultatdisponering.....		9.386.255	9.386.255
Egenkapital 30. juni 2023.....	10.000.000	17.610.462	27.610.462

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.326.068	5.596.971	
	7.326.068	5.596.971	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	2.441.793	-733.062	
	2.441.793	-733.062	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Note
Kostpris 1. juli 2022.....	140.585.939	
Kostpris 30. juni 2023.....	140.585.939	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	-13.985.939	
Årets værdireguleringer.....	11.400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....	-2.585.939	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	138.000.000	

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 8.810.712 kr., og der er en resterende uopsigelighedsperiode på ca. 12 år. Ekstern vedligeholdelse er medregnet til 35 kr. pr. kvadratmeter. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %. Dagsværdien indregner et terminalafkast på 7,5 %.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	Note
Prioritetsgæld.....	102.100.000	350.000	700.000	102.450.000	
Deposita.....	2.500.000	0	2.500.000	2.500.000	
	104.600.000	350.000	3.200.000	104.950.000	4

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****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 2023 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**6**

Prioritetsgælden er sikret ved tinglyste pantebreve pålydende kr. 83.658.000 i selskabets ejendom, som er indregnet til en værdi på kr. 138 mio. Restgælden udgør pr. 30. juni 2023 kr. 102.100.000.

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

2022/23**2021/22****Medarbejderforhold****7**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2022/23 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.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da regnskabsåret sidste år var en omlægningsperiode på 6 måneder, mens dette år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 af resultat

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 investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Forudbetalinger

Forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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