

Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS

Amaliegade 26, st. th.
1256 København K

CVR-nr. 37 95 69 61

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. oktober 2024

Niels Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april | 11 |
| Balance 30. april | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. oktober 2024

Direktion

Peter Morten Andreassen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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's 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksværk, den 3. oktober 2024

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS

Amaliegade 26, st. th.
1256 København K

CVR-nr.: 37 95 69 61

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: København

Direktion

Peter Morten Andreassen, direktør

Revision

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 3.159.892, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 51.067.930.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af den aftalte husleje og omfatter såvel som betalt som forfalden husleje mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration m.v

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortiserede låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen og er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> DKK | <u>2022/23</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.754.499 | 3.569.383 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 4 | <u>-5.500.000</u> | <u>-4.500.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -2.745.501 | -930.617 |
| Finansielle indtægter | 2 | 37.803 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-1.343.458</u> | <u>-1.363.214</u> |
| Resultat før skat | | -4.051.156 | -2.293.831 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>891.264</u> | <u>504.643</u> |
| Årets resultat | | <u>-3.159.892</u> | <u>-1.789.188</u> |
| Overført resultat | | <u>-3.159.892</u> | <u>-1.789.188</u> |
| | | <u>-3.159.892</u> | <u>-1.789.188</u> |

Balance 30. april

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> DKK | <u>2022/23</u> DKK |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 4 | <u>136.000.000</u> | <u>141.500.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>136.000.000</u> | <u>141.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>136.000.000</u> | <u>141.500.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.962.458 | 1.610.984 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>235.603</u> | <u>193.878</u> |
| Tilgodehavender | | <u>3.198.061</u> | <u>1.804.862</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>605.417</u> | <u>1.298.675</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.803.478</u> | <u>3.103.537</u> |
| Aktiver i alt | | <u>139.803.478</u> | <u>144.603.537</u> |

Balance 30. april

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> DKK | <u>2022/23</u> DKK |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 9.550.000 | 9.550.000 |
| Overført resultat | | 41.517.930 | 44.677.821 |
| Egenkapital | | <u>51.067.930</u> | <u>54.227.821</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 13.208.391 | 14.418.391 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>13.208.391</u> | <u>14.418.391</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 71.169.893 | 71.677.356 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>71.169.893</u> | <u>71.677.356</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 548.821 | 543.281 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 1.099.794 | 1.090.425 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 65.211 | 109.219 |
| Selskabsskat | | 318.736 | 485.357 |
| Anden gæld | | 2.324.702 | 2.051.687 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.357.264</u> | <u>4.279.969</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>75.527.157</u> | <u>75.957.325</u> |
| Passiver i alt | | <u>139.803.478</u> | <u>144.603.537</u> |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. maj 2023 | 9.550.000 | 44.677.822 | 54.227.822 |
| Årets resultat | 0 | -3.159.892 | -3.159.892 |
| Egenkapital 30. april 2024 | <u>9.550.000</u> | <u>41.517.930</u> | <u>51.067.930</u> |

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. maj 2022 | 9.550.000 | 46.467.009 | 56.017.009 |
| Årets resultat | 0 | -1.789.188 | -1.789.188 |
| Egenkapital 30. april 2023 | <u>9.550.000</u> | <u>44.677.821</u> | <u>54.227.821</u> |

Noter

| | <u>2023/24</u> DKK | <u>2022/23</u> DKK |
|---|------------------------|------------------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Selskabet har alene beskæftiget direktionen, som ikke har oppebåret vederlag. | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 29.331 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | <u>8.472</u> | <u>0</u> |
| | <u>37.803</u> | <u>0</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 318.736 | 485.357 |
| Årets udskudte skat | <u>-1.210.000</u> | <u>-990.000</u> |
| | <u>-891.264</u> | <u>-504.643</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. maj 2023 | | <u>75.961.859</u> |
| Kostpris 30. april 2024 | | <u>75.961.859</u> |
| Værdireguleringer 1. maj 2023 | | 65.538.141 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-5.500.000</u> |
| Værdireguleringer 30. april 2024 | | <u>60.038.141</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024 | | <u>136.000.000</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Lejeindtægt, netto, tdkk 4.025 (22/23, tdkk 3.809)

Krav til afkast, 3% (22/23, 2,75%)

Afsatte omkostninger til klargøring af uudlejede lokaler, tdkk 1.460 (22/23 tdkk 0)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt krav til afkast på 3%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,25% DKK | Basis DKK | 0,25 % DKK |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 2,75 | 3,00 | 3,25 |
| Dagsværdi | 148.363.636 | 136.000.000 | 125.538.462 |
| Ændring i dagsværdi | 12.363.636 | 0 | -10.461.538 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. maj 2023 | Gæld 30. april 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 72.220.637 | 71.718.714 | 548.821 | 69.968.699 |
| | 72.220.637 | 71.718.714 | 548.821 | 69.968.699 |

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med disse for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat, som fremgår af administrationsselskabets regnskab samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tdkk 71.719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tdkk 136.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Morten Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Morten Andreassen

Direktør

ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 16:09:58

Underskrevet med MitID



Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 14:54:39

Underskrevet med MitID



Niels Cederholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Cederholm

Dirigent

ID: a5d2e909-3b85-4e98-a6d0-a4f57a56fd17

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2024 kl.: 07:45:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f7410e9zpz252098757

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.