

Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 A/S


Havneholmen 29, 1561 København K,

59 17 38 12

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2024

Dirigent:



.....
Dorthe Noppenau Kirkeby

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 24. april 2024

Direktion:



Dorthe Noppenau Kirkeby

Bestyrelse:


Torbjørn Anders Egerdal
Formand
Dorthe Noppenau Kirkeby
Henrik Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejererne i Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 regnskabsbrugere 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, udfører 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.
- ▶ Tagervi 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 konklusion 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.
- ▶ Tagervi 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 bl.a. 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.

Århus, den 24. april 2024

E Y Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804


Anders Hoberg Hedegaard
statsaut. revisor
mne45895

Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning og investeringsvirksomhed i fast ejendom, med henblik på et fremtidigt salg af ejendommene og efterfølgende afvikling af selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelse

Resultatet før skat udgør 6,9 mio. kr.

I resultatet af ejendomsvirksomheden er der indregnet en dagsværdiregulering af ejendomme på 3,9 mio. kr.

Efter samlede skatter på 0,7 mio. kr. fremkommer årets resultat på 6,2 mio. kr.

Årets resultat på 6,2 mio. kr. anses for tilfredsstillende i det nuværende marked.

Balanceforhold

Balancen pr. 31. december 2023 er på 99,8 mio. kr. Langt den overvejende del af aktiveme udgøres af ejendomme og bankindestående.

Selskabets ejendomsbesiddelser udgør pr. 31. december 60,5 mio. kr.

Selskabets bankindeståender udgør 38,7 mio.kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 i alt 97,2 mio. kr. efter overførsel af årets resultat. Der foreslås, at der ikke udloddes udbytte.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til generalforsamlingstidspunktet ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten for 2023.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	1.000 kr.	2023	2022
	Nettoomsætning	4.885	6.150
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.961	-6.752
	Bruttoresultat	8.846	-602
	Administrationsomkostninger	-2.216	-1.933
	Resultat af primær drift	6.630	-2.535
3	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomhed	267	0
4	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomhed	0	-134
	Resultat før skat	6.897	-2.669
5	Skat af årets resultat	-666	-1.025
	Årets resultat	6.231	-3.694
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	6.231	-3.694
	Udbytte	0	0
		6.231	-3.694

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	1.000 kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	60.483	68.483
	Anlægsaktiver i alt	60.483	68.483
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender	628	73
		628	73
	Likvide beholdninger	38.686	24.297
	Omsætningsaktiver i alt	39.314	24.370
	AKTIVER I ALT	99.797	92.853
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	54.000	54.000
	Overført resultat	43.234	37.003
	Egenkapital i alt	97.234	91.003
	Hensættelser til udskudt skat	164	4
	Hensatte forpligtelser i alt	164	4
5	Selskabsskat	605	929
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48	0
	Anden gæld	1.746	917
	Kortfristede forpligtelser i alt	2.399	1.846
	Forpligtelser i alt	2.399	1.846
	PASSIVER I ALT	99.797	92.853
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	54.000	40.697	0	94.697
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.694	0	-3.694
Egenkapital 1. januar 2023	54.000	37.003	0	91.003
Overført, jf. resultatdisponering	0	6.231	0	6.231
Egenkapital 31. december 2023	54.000	43.234	0	97.234

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, i forhold til præsentation af egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabsmæssige skøn

Ved opgørelse af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som, ledelsen vurderer, er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Selskabet anvender IAS 18 (omsætning) som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Nettoomsætningen indregnes til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. evt. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart på momsbelagte ydelser. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, vedligeholdelse og løn til viceværter m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger ved ejendomsdrift indeholder administration forbundet med drift af ejendomme samt revisionsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noteme til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger

Består af indestående i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2	Investeringsjendomme		
	1.000 kr.	2023	2022
	Anskaffelsesværdi primo	100.950	106.492
	Årets afgang	11.645	5.542
	Anskaffelsesværdi ultimo	89.305	100.950
	Værdiregulering primo	-32.466	-26.112
	Årets regulering	0	-7.267
	Årets regulering ved salg	3.645	912
	Værdi regulering ultimo	-28.821	-32.466
	Bogført værdi ultimo	60.483	68.483
	Specifikation af dagsværdiregulering		
	Realiseret gevinst i året	3.961	515
	Urealiseret gevinst i året	0	-7.267
	I alt gevinst i året	3.961	-6.752

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

Centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsjendomme består af 6 erhvervsjendomme og 1 boligejendom beliggende på Sjælland.

Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Anvendt afkastkrav er i mellem 7-9% for erhvervsjendomme og 3% for boligejendom.

Gennemsnitsværdien pr. kvadratmeter for erhvervsjendomme er 7.644, og for boligejendomme er den 34.545.

3	Finansielle indtægter		
	1.000 kr.	2023	2022
	Rente fra tilknyttede virksomhed	267	0
	Finansielle indtægter i alt	267	0
4	Finansielle omkostninger		
	1.000 kr.	2023	2022
	Rente til tilknyttede virksomhed	0	132
	Skatterenter	0	2
	Finansielle omkostninger i alt	0	134

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5	Skat ordinært resultat:		
	1.000 kr.	2023	2022
	Aktuel skat af skattepligtig indkomst	605	929
	Reguleringer af udskudt skat	160	96
	Efterregulering af tidligere års skat	-99	0
	Skat af årets resultat i alt	666	1.025

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Jyske Bank A/S er udpeget som administrationselskab (CVR-nr. 17 61 66 17). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Nærtstående parter

Regnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2009 A/S indgår som datterselskab i årsregnskabet for Jyske Bank A/S, Vestergade 8 -16, 8600 Silkeborg.
Regnskabet kan rekvireres ved henvendelse på ovenstående adresse.

