



Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991

Krogsbækvej 13B
2610 Rødovre
CVR-nr. 60 29 81 14

Årsrapport for 2023/24

(43. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 1. oktober 2024

Thomas Niebuhr
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991.

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. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 1. oktober 2024

Direktion

Thomas Niebuhr
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 1. oktober 2024

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
mne35446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet ApS AF 20/5 1991 Krogsbækvej 13B 2610 Rødovre CVR-nr.: 60 29 81 14 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 1. august 1981 Regnskabsår: 43. regnskabsår Hjemsted: Rødovre
Direktion	Thomas Niebuhr, adm. direktør
Revisor	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og industri.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 372.533, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 25.792.219.

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 ApS AF 20/5 1991 for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto- og nominel værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.558.386	3.357.361
Personaleomkostninger	1	<u>-619.129</u>	<u>-570.304</u>
Resultat før finansielle poster		939.257	2.787.057
Finansielle indtægter	2	59.498	3.131
Finansielle omkostninger		<u>-521.155</u>	<u>-249.861</u>
Resultat før skat		477.600	2.540.327
Skat af årets resultat	3	<u>-105.067</u>	<u>129.750</u>
Årets resultat		<u>372.533</u>	<u>2.670.077</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	385.000
Overført resultat		<u>-2.627.467</u>	<u>2.285.077</u>
		<u>372.533</u>	<u>2.670.077</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		46.289.173	46.153.000
Materielle anlægsaktiver	4	46.289.173	46.153.000
Anlægsaktiver i alt		46.289.173	46.153.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		538.656	662.695
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.185	18.447
Andre tilgodehavender		1.184.820	827.683
Periodeafgrænsningsposter		0	228.287
Tilgodehavender		1.742.661	1.737.112
Likvide beholdninger		1.737.375	745.531
Omsætningsaktiver i alt		3.480.036	2.482.643
Aktiver i alt		49.769.209	48.635.643

Balance 30. juni

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		202.000	202.000
Overført resultat		22.590.219	25.217.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	385.000
Egenkapital		25.792.219	25.804.686
Hensættelse til udskudt skat		5.036.434	5.024.625
Hensatte forpligtelser i alt		5.036.434	5.024.625
Gæld til realkreditinstitutter		8.325.452	5.972.556
Anden gæld		7.830.735	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.156.187	5.972.556
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	376.635	310.740
Modtagne forudbetalinger fra kunder		571.725	571.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser		762.929	251.358
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.688.333
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.192	293
Selskabsskat		93.258	609.070
Anden gæld		977.630	1.402.257
Kortfristede gældsforpligtelser		2.784.369	11.833.776
Gældsforpligtelser i alt		18.940.556	17.806.332
Passiver i alt		49.769.209	48.635.643
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	202.000	25.217.686	385.000	25.804.686
Betalt ordinært udbytte	0	0	-385.000	-385.000
Årets resultat	0	-2.627.467	3.000.000	372.533
Egenkapital 30. juni 2024	<u>202.000</u>	<u>22.590.219</u>	<u>3.000.000</u>	<u>25.792.219</u>

Noter

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	611.552	563.289
Andre omkostninger til social sikring	7.577	7.015
	619.129	570.304
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	738	710
Andre finansielle indtægter	58.760	2.421
	59.498	3.131
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	93.258	609.070
Årets udskudte skat	11.809	-738.820
	105.067	-129.750
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2023		18.905.456
Tilgang i årets løb		136.173
Kostpris 30. juni 2024		19.041.629
Værdireguleringer 1. juli 2023		27.247.544
Værdireguleringer 30. juni 2024		27.247.544
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		46.289.173

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 5%. Det kan opgøres til 4,5 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	43.022.000	46.289.000	53.778.000
Ændring i dagsværdi	-3.267.000	0	7.489.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.283.296	8.702.087	376.635	6.691.692
Anden gæld	0	8.550.735	0	5.670.000
	6.283.296	17.252.822	376.635	12.361.692

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Klielco Køleservice ApS i perioden 01-07-2023 til og med 25-06-2024 og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for perioden.

Selskabet er efter den 25-06-2024 sambeskattet med moderselskabet T. Niebuhr Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for perioden 26-06-2024 til og med 30-06-2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 30. juni 2024 eller senere.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån på t.kr. 8.702 er der taget pant i selskabets ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på i alt t.kr. 47.557.