

Ejendomsselskabet af 24. marts 1987

ApS

Wildersgade 2C, 1. th.
1408 København K

CVR-nr. 63 81 40 16

Årsrapport for 2020/21

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2021

Steen Raagaard Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | 6 |
| Balance 30. juni 2021 | 7 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København, den 9. november 2021

Direktion

Vigaynder Kumar Goel
direktør

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Vigaynder Kumar Goel

Manu Juhani Goel

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Hillerød, den 9. november 2021

Revisionsfirmaet Tage Sørensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33215

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS Wildersgade 2C, 1. th. 1408 København K |
| | CVR-nr.: 63 81 40 16 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| | Stiftet: 2. januar 1981 |
| | Hjemsted: København |
| Bestyrelse | Steen Raagaard Andersen Vigaynder Kumar Goel Manu Juhani Goel |
| Direktion | Vigaynder Kumar Goel, direktør |
| Revisor | Revisionsfirmaet Tage Sørensen statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød |
| Advokat | Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39-41 1560 København K |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i ejendomme, herunder udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 755.635, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 24.051.034.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 867.844 | 929.072 |
| Personaleomkostninger | 1 | -422.211 | -79.692 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 445.633 | 849.380 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 600.000 | 1.906.824 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.045.633 | 2.756.204 |
| Finansielle indtægter | 2 | 31.800 | 25.484 |
| Finansielle omkostninger | | -108.178 | -111.407 |
| Resultat før skat | | 969.255 | 2.670.281 |
| Skat af årets resultat | 3 | -213.620 | -578.651 |
| Årets resultat | | 755.635 | 2.091.630 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 755.635 | 2.091.630 |
| | | 755.635 | 2.091.630 |

Balance 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 33.000.000 | 32.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>33.000.000</u> | <u>32.400.000</u> |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 2.940.494 | 2.691.071 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>2.940.494</u> | <u>2.691.071</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>35.940.494</u> | <u>35.091.071</u> |
| Andre tilgodehavender | | 526.390 | 425.909 |
| Tilgodehavender | | <u>526.390</u> | <u>425.909</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.350.266</u> | <u>1.624.128</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.876.656</u> | <u>2.050.037</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>37.817.150</u></u> | <u><u>37.141.108</u></u> |

Balance 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 23.851.034 | 23.095.399 |
| Egenkapital | 5 | <u>24.051.034</u> | <u>23.295.399</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.412.104 | 6.280.104 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>6.412.104</u> | <u>6.280.104</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.781.678 | 6.160.500 |
| Selskabsskat | | 81.620 | 168.388 |
| Deposita | | 771.964 | 754.477 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>6.635.262</u> | <u>7.083.365</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 334.764 | 293.000 |
| Selskabsskat | | 168.388 | 49.063 |
| Anden gæld | | 215.598 | 140.177 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>718.750</u> | <u>482.240</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.354.012</u> | <u>7.565.605</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>37.817.150</u></u> | <u><u>37.141.108</u></u> |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 415.012 | 71.882 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.229 | 3.810 |
| Andre personaleomkostninger | <u>4.970</u> | <u>4.000</u> |
| | <u>422.211</u> | <u>79.692</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 27.952 | 24.221 |
| Andre finansielle indtægter | <u>3.848</u> | <u>1.263</u> |
| | <u>31.800</u> | <u>25.484</u> |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|--|-----------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 81.620 | 168.388 |
| Årets udskudte skat | <u>132.000</u> | <u>410.263</u> |
| | <u>213.620</u> | <u>578.651</u> |
| | | |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>7.419.309</u> |
| Kostpris 1. juli 2020 | | <u>7.419.309</u> |
| Kostpris 30. juni 2021 | | <u>7.419.309</u> |
| | | <u>24.980.691</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2020 | | <u>600.000</u> |
| Årets værdireguleringer | | <u>25.580.691</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2021 | | <u>25.580.691</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | | <u>33.000.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemaal, som er beliggende i København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model til hen holdsvis 4 % og 5 %.

Ved opgørelsen af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita for forudbetalt leje tillægges.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætninger er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et afkastkrav på 4,5%

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 4,00 | 4,50 | 5,00 |
| Dagsværdi | 34.895.830 | 33.000.000 | 31.301.108 |
| Ændring i dagsværdi | 1.895.830 | 0 | -1.698.892 |

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 200.000 | 23.095.399 | 23.295.399 |
| Årets resultat | 0 | 755.635 | 755.635 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 200.000 | 23.851.034 | 24.051.034 |

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.453.500 | 6.116.442 | 334.764 | 5.791.774 |
| Selskabsskat | 168.388 | 81.620 | 0 | 0 |
| Deposita | 754.477 | 771.964 | 0 | 0 |
| | 7.376.365 | 6.970.026 | 334.764 | 5.791.774 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet V.K. Goel Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er deponeret et ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 33.000 t.kr.

Herudover er der tinglyst skadesløsbrev i grunde og bygninger på 30 t.kr., et ejerpantebrev på 38 t.kr. samt øvrige tinglyste hæftelser på 67 t.kr. Disse ligger til sikkerhed for ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og drift af ejendomme mv.

Ejendomsomkostninger

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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.

Investeringsejendommene indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Markedsværdien er beregnet ud fra et afkast på 4,5 %.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.