



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS
Bagsværd Hovedgade 98, 1. h., 2880 Bagsværd

CVR-nr. 73 18 49 16

Årsrapport

2022

This document has esignatur Agreement-ID: 664b41gWMY250075433

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

Emil Gregers Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 25. maj 2023

Direktion

Emil Gregers Pedersen

Bestyrelse

Anders Gregers Pedersen
formand

Victoria Emily Sparsø Pedersen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 25. maj 2023

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen

statsautoriseret revisor
mne21443



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS Bagsværd Hovedgade 98, 1. h. 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 73 18 49 16 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Gregers Pedersen, formand Victoria Emily Sparsø Pedersen
Direktion	Emil Gregers Pedersen
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Købmand Ernst Pedersen og Hustru Hanne Pedersens Familiefond, Gladsaxe



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af ejendom samt investering i værdipapirer mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -135 t.kr. mod 3.667 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt, da der i årets resultat indgår urealiserede kurstab på værdipapirer med 1.178 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste	724.862	188
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.381	0
Andre finansielle indtægter	284.307	3.608
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.178.432	-129
Resultat før skat	-128.882	3.667
3 Skat af årets resultat	-6.512	0
Årets resultat	-135.394	3.667
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.667
Disponeret fra overført resultat	-135.394	0
Disponeret i alt	-135.394	3.667



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	12.287.900	12.288
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.287.900</u>	<u>12.288</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.287.900</u>	<u>12.288</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.492.318	4.452
	Tilgodehavende selskabsskat	26.025	18
	Andre tilgodehavender	5.293	19
	Tilgodehavender i alt	<u>1.523.636</u>	<u>4.489</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.261.648	8.004
	Værdipapirer i alt	<u>15.261.647</u>	<u>8.004</u>
	Likvide beholdninger	355.137	5.125
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.140.420</u>	<u>17.618</u>
	Aktiver i alt	<u>29.428.320</u>	<u>29.906</u>



Balance 31. december

	2022	2021
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
Overført resultat	22.043.418	22.179
Egenkapital i alt	23.043.418	23.179
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.524.509	5.797
6 Deposita	324.284	316
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.848.793	6.113
Kortfristet del af langfristet gæld	275.289	273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	172
Anden gæld	228.820	169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	536.109	614
Gældsforpligtelser i alt	6.384.902	6.727
Passiver i alt	29.428.320	29.906
1 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	22.178.812	23.178.812
Årets overførte overskud eller underskud	0	-135.394	-135.394
	1.000.000	22.043.418	23.043.418



Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Børsnoterede aktier kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2022	12.287.900	15.261.648
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-1.038.274</u>
	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	63
Andre finansielle omkostninger	<u>1.178.432</u>	<u>66</u>
	<u>1.178.432</u>	<u>129</u>

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.512	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.512</u>	<u>0</u>

4. Investeringsejendomme

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,86 %
Højeste afkastprocent	6,86 %
Laveste afkastprocent	6,86 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.184 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 23.043 t.kr. til 21.846 t.kr.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.799.798	6.070
Heraf forfalder inden for 1 år	-275.289	-273
	5.524.509	5.797
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.421.381	4.696
6. Deposita		
Deposita i alt	324.284	316
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	324.284	316
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	324.284	316



Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.288 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeningen er der tinglyst anden hæftelse på nom. 25 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger.

8. **Eventualposter**

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på ca. 655 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11. marts 1966 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeintægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Emil Gregers Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Emil Gregers Pedersen
Direktør
ID: b6662762-38d9-41d3-b217-06ec3734f722
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 01-06-2023
Underskrevet med MitID



Anders Gregers Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Gregers Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: ea2f04d3-c5ef-46ac-91ac-52077d16f1ad
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 25-05-2023
Underskrevet med MitID



Victoria Emily Sparsø Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Victoria Emily Sparsø Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: cefc3b5b-23fb-40cf-830d-19e079871f2d
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 31-05-2023
Underskrevet med MitID



Bent Pallesen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Bent Pallesen
Statsautoriseret revisor
ID: 1111162090734
CVR-match med dansk NemID
Dato for underskrift: 01-06-2023
Underskrevet med NemID

NEM ID

Emil Gregers Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Emil Gregers Pedersen
Dirigent
ID: b6662762-38d9-41d3-b217-06ec3734f722
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 01-06-2023
Underskrevet med MitID

