

EJENDOMSSELSKABET AF 5. MAJ 2014 ApS

c/o AA Ejendomme A/S, Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr. 31 27 97 63

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. februar 2025

Steen Zaulich

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSELKABET AF 5. MAJ 2014 ApS c/o AA Ejendomme A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 27 97 63 Stiftet: 29. februar 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich Jesper Friis Kühlwein Poulsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 2 7400 Herning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET AF 5. MAJ 2014 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. februar 2025

Direktion:

Steen Zaulich

Jesper Friis Kühlwein Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 5. MAJ 2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 5. MAJ 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Herning, den 7. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse, eje, udvikling og administrering af fast ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2023 har selskabet købt en kombineret lager- og kontorbygning til udlejning. Denne er fuldt udlejet hele regnskabsåret 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.066.321	102.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		114.048	518.818
Driftsresultat		1.180.369	620.861
Andre finansielle indtægter	2	499	2.091
Øvrige finansielle omkostninger	3	-757.896	-260.872
Resultat før skat		422.972	362.080
Skat af årets resultat	4	78.119	0
Årets resultat		501.091	362.080
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		501.091	362.080
I alt		501.091	362.080

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		15.250.000	15.135.952
Materielle anlægsaktiver	5	15.250.000	15.135.952
Anlægsaktiver		15.250.000	15.135.952
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		180.000	19.436
Tilgodehavende selskabsskat		78.119	0
Tilgodehavender		258.119	19.436
Likvide beholdninger		0	245
Omsætningsaktiver		258.119	19.681
<hr/>			
Aktiver		15.508.119	15.155.633

Passiver

Anpartskapital		185.000	185.000
Overført resultat		839.728	338.637
Egenkapital		1.024.728	523.637
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		5.558.546	5.997.254
Gæld til realkreditinstitutter		5.565.740	5.750.456
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.124.286	11.747.710
Gæld til realkreditinstitutter		187.512	178.221
Gæld til pengeinstitutter		1.396.209	1.438.878
Deposita og forudbetalt husleje		1.199.375	1.187.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.102	49.687
Gæld til tilknyttede virksomheder		521.907	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.359.105	2.884.286
Gældsforpligtelser		14.483.391	14.631.996
<hr/>			
Passiver		15.508.119	15.155.633

Eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	185.000	338.637	523.637
Forslag til resultatdisponering		501.091	501.091
Egenkapital 31. december 2024	185.000	839.728	1.024.728

Noter

2024
kr.

2023
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

497 2.091

Finansielle indtægter i øvrigt

2 0

499 2.091

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

310.180 184.754

Finansielle omkostninger i øvrigt

447.716 76.118

757.896 260.872

4 | Skat af årets resultat

Regulering skat vedrørende tidligere år

-78.119 0

-78.119 0

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Investerings-
ejendomme

Kostpris 1. januar 2024

14.617.134

Kostpris 31. december 2024

14.617.134

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

518.818

Årets værdireguleringer

114.048

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024

632.866

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

15.250.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.

Ejendomme

Dagsværdi 31. december 2024

15.250.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

114.048

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom med kombineret lager - og kontor beliggende i Herning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 1.007 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 358 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 205 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6% - 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	5.558.546	0	5.494.007	5.997.254
Gæld til realkreditinstitutter	5.753.252	187.512	4.765.634	5.928.677
	11.311.798	187.512	10.259.641	11.925.931

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 1.396 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 1.500 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.250 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.806 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.250 tkr.

Til sikkerhed for ansvarligt lån 3.033 tkr. er der givet håndpant i selskabet med første prioritet til sikkerhed til en hver tid værende gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut. Håndpantstætningen omfatter ikke stemmeretten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 5. MAJ 2014 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.