

Ejendomsselskabet af 24. marts 1987

ApS

Wildersgade 2C, 1. th.
1408 København K

CVR-nr. 63 81 40 16

Årsrapport for 2023/24

(44. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024	6
Balance 30. juni 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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. december 2024

Direktion

Manu Juhani Goel
direktør

Bestyrelse

Søren Westergaard Nielsen

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 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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. december 2024

RTS
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg
statsautoriseret revisor
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 2023 - 30. juni 2024
	Stiftet: 2. januar 1981
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Søren Westergaard Nielsen Manu Juhani Goel
Direktion	Manu Juhani Goel, direktør
Revisor	RTS 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 2023/24 udviser et underskud på DKK 4.846.785, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 32.697.362.

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 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.282.315	1.245.099
Personaleomkostninger	1	<u>-411.031</u>	<u>-459.589</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		871.284	785.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-7.400.000</u>	<u>100.000</u>
Resultat før finansielle poster		-6.528.716	885.510
Finansielle indtægter	2	317.953	55.336
Finansielle omkostninger		<u>-2.420</u>	<u>-46.243</u>
Resultat før skat		-6.213.183	894.603
Skat af årets resultat	3	<u>1.366.398</u>	<u>-175.714</u>
Årets resultat		<u>-4.846.785</u>	<u>718.889</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-4.846.785</u>	<u>718.889</u>
		<u>-4.846.785</u>	<u>718.889</u>

Balance 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>21.450.000</u>	<u>28.850.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>21.450.000</u>	<u>28.850.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>2.061.626</u>	<u>1.756.703</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.061.626</u>	<u>1.756.703</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.511.626</u>	<u>30.606.703</u>
Andre tilgodehavender		<u>706.075</u>	<u>576.233</u>
Tilgodehavender		<u>706.075</u>	<u>576.233</u>
Likvide beholdninger		<u>14.083.175</u>	<u>16.943.825</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.789.250</u>	<u>17.520.058</u>
Aktiver i alt		<u>38.300.876</u>	<u>48.126.761</u>

Balance 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		32.497.362	37.344.147
Egenkapital		<u>32.697.362</u>	<u>37.544.147</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.262.682	5.890.682
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.262.682</u>	<u>5.890.682</u>
Selskabsskat		263.956	155.110
Deposita		820.299	804.220
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.084.255</u>	<u>959.330</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.513.406
Anden gæld		256.577	219.196
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>256.577</u>	<u>3.732.602</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.340.832</u>	<u>4.691.932</u>
Passiver i alt		<u>38.300.876</u>	<u>48.126.761</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	37.344.147	37.544.147
Årets resultat	0	-4.846.785	-4.846.785
Egenkapital 30. juni 2024	<u>200.000</u>	<u>32.497.362</u>	<u>32.697.362</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	391.639	449.843
Andre omkostninger til social sikring	9.020	9.746
Andre personaleomkostninger	<u>10.372</u>	<u>0</u>
	<u>411.031</u>	<u>459.589</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>3</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.948	18.444
Andre finansielle indtægter	<u>313.005</u>	<u>36.892</u>
	<u>317.953</u>	<u>55.336</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	261.602	153.714
Årets udskudte skat	<u>-1.628.000</u>	<u>22.000</u>
	<u>-1.366.398</u>	<u>175.714</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	3.168.518
Kostpris 30. juni 2024	3.168.518
Værdireguleringer 1. juli 2023	25.681.482
Årets værdireguleringer	-7.400.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	18.281.482
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	21.450.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af 1. erhvervslejemål, som er beliggende i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model til 6,00 % .

Ved opgørelsen af afkast for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventet lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommen. 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 ejendom 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 2024 er der anvendt et afkastkrav på 6,00%

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	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	23.363.000	21.450.000	19.771.000
Ændring i dagsværdi	1.913.000	0	-1.679.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat	155.110	263.956	0	0
Deposita	804.220	820.299	0	0
	959.330	1.084.255	0	0

6 Eventualforpligtelser

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

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 21.450 t.kr.

Herudover er der tinglyst skadesløsbrev i grunde og bygninger på 10 t.kr., samt øvrige tinglyste hæftelser på 35 t.kr. Disse ligger til sikkerhed for ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24. marts 1987 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 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 og drift af ejendomme mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

Balancen

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.

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nominal 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 finansiell 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.