

Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

c/o Advodan Holbæk, Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk
CVR-nr. 32 28 69 76

Årsrapport 2023/24

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. januar 2025

Henrik Westermann

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S c/o Advodan Holbæk Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 32 28 69 76 Stiftet: 11. juni 2009 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Henrik Westermann, formand Jens Erik Kjær Gravengaard Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Jyske Bank Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
Advokat	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S.

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 samt af 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. januar 2025

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Henrik Westermann
Formand

Jens Erik Kjær Gravengaard

Per Gransøe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 14. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 11. juni 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af hotelejendommen HOTEL DGI Huset Herning, Kousgaards Plads 3, 7400 Herning. Ejendommen, der omfatter 4.764 m² etageareal med 152 værelser og tilhørende parkeringsfaciliteter, er udlejet til DGI Huset Herning A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt. Årets resultat har været påvirket af et stigende renteniveau i samfundet.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold. Ejendommen er optaget til en dagsværdi på kr. 138.325.000 svarende til et terminalafkast på 6,25 % på grundlag af hotellets lejeindtægter. Ved fastsættelsen af terminalafkastet er der taget højde for det gældende renteniveau i samfundet og aktiviteten i markedet for investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I januar 2025 har selskabet indgået en opdateret lejekontrakt med den hidtidige lejer i selskabets hotelejendom.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		9.602.462	7.754.116
Værdireguleringer		325.000	11.400.000
Driftsresultat		9.927.462	19.154.116
Andre finansielle indtægter	1	1.029	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-9.396.392	-7.326.068
Resultat før skat		532.099	11.828.048
Skat af årets resultat	3	-135.959	-2.441.793
Årets resultat		396.140	9.386.255
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		396.140	9.386.255
I alt		396.140	9.386.255

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		138.325.000	138.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	138.325.000	138.000.000
Anlægsaktiver		138.325.000	138.000.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra lejere		260.774	382.408
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.564.350	2.262.499
Andre tilgodehavender		2.893.739	2.562.575
Periodeafgrænsningsposter		900.000	1.089.043
Tilgodehavender		8.618.863	6.296.525
Likvide beholdninger		56.766	2.532.037
Omsætningsaktiver		8.675.629	8.828.562
<hr/>			
Aktiver		147.000.629	146.828.562
<hr/>			

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		18.006.602	17.610.462
Egenkapital		28.006.602	27.610.462
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		10.338.169	10.202.210
Hensatte forpligtelser		10.338.169	10.202.210
<hr/>			
Prioritetsgæld		100.100.000	101.750.000
Anden gæld		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	102.600.000	104.250.000
Prioritetsgæld		350.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.703	2.547
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.967.749	1.650.224
Anden gæld		3.697.406	2.763.119
Kortfristede gældsforpligtelser		6.055.858	4.765.890
Gældsforpligtelser		108.655.858	109.015.890
<hr/>			
Passiver		147.000.629	146.828.562
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	10.000.000	17.610.462	27.610.462
Forslag til resultatdisponering		396.140	396.140
Egenkapital 30. juni 2024	10.000.000	18.006.602	28.006.602

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.029	0
	1.029	0

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	9.396.392	7.326.068
	9.396.392	7.326.068

3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	135.959	2.441.793
	135.959	2.441.793

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2023	140.585.939
Kostpris 30. juni 2024	140.585.939
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023	-2.585.939
Årets værdireguleringer	325.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024	-2.260.939
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	138.325.000

Ejendommen er fuldt udlejet til DGI Huset Herning A/S med en uopsigelig lejeaftale frem til 1. januar 2042.

Ejendommens dagsværdi fastsættes af ledelsen ved hjælp af en DCF-værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af tilbagediskonterede indtægter og omkostninger med en fastsat forventet inflation og et fastsat afkastkrav. Ved fastsættelse af afkastkravet er der taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftale.

Minimumslejen udgør 8.893.761 kr., og der er en resterende uopsigelighedsperiode på ca. 16 år. Ekstern vedligeholdelse er medregnet til 30 kr. pr. kvadratmeter. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %. Dagsværdien indregner et terminalafkast på 6,25 %.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Prioritetsgæld	100.450.000	350.000	350.000	102.100.000
Anden gæld	2.500.000	0	2.500.000	2.500.000
	102.950.000	350.000	2.850.000	104.600.000

6 | 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 CPM INVEST A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved tinglyste pantebreve pålydende kr. 103.150.000 i selskabets ejendom, som er indregnet til en værdi på kr. 138.325.000. Restgælden udgør pr. 30. juni 2024 kr. 100.450.000.

Ejerforeningen DGI Parken har tinglyst hæftelse på kr. 100.000 i selskabets ejendom.

8 | Medarbejderforhold

	2023/24	2022/23
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 11/6 2009 A/S for 2023/24 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

Nettoomsætning

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 beregning efter DCF-modellen foretaget af ledelsen.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Forudbetalinger

Forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.