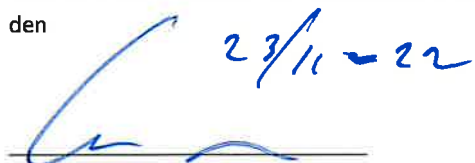


Ejendomsselskab 19. maj ApS**Marsvej 10****8370 Hadsten****CVR-nummer 30 07 16 38****Årsrapport****1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den



Carsten Thorsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskab 19. maj ApS
Marsvej 10
8370 Hadsten

Hjemstedskommune:	Favrskov
CVR-nummer:	30 07 16 38
Regnskabsperiode:	1. juli 2021 - 30. juni 2022

Direktion

Carsten Thorsen

Pengeinstitut

Nordea Erhvervsafdeling
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktperson:
Jesper Thorup

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskab 19. maj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

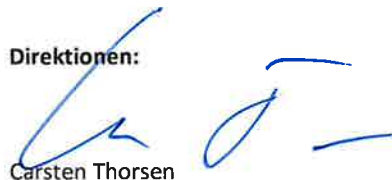
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 23. november 2022

Direktionen:



Carsten Thorsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab 19. maj ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskab 19. maj ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsten, 23. november 2022

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Jesper Thorup
Registreret revisor
mne680

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse, køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	2.665.767	2.325
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-660.033	-660
	Resultat før finansielle poster	2.005.734	1.665
1	Finansielle indtægter	19.273	115
2	Finansielle omkostninger	-430.881	-583
	Resultat før skat	1.594.126	1.197
3	Skat af årets resultat	-351.532	-263
	Årets resultat	1.242.594	934
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.242.594	934
	Resultatdisponering i alt	1.242.594	934
4	Antal beskæftigede		

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
5	Grunde og bygninger	29.336.267	29.801
	Materielle anlægsaktiver	29.336.267	29.801
	Anlægsaktiver i alt	29.336.267	29.801
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.148.606	107
	Tilgodehavender	1.148.606	107
	Likvide beholdninger	0	153
	Omsætningsaktiver i alt	1.148.606	260
	Aktiver i alt	30.484.873	30.061

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
6	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	2.342.915	2.396
	Overført resultat	4.102.752	2.807
	Egenkapital i alt	6.570.667	5.328
	Hensættelser til udskudt skat	2.770.122	2.638
	Hensatte forpligtelser	2.770.122	2.638
	Gæld til realkreditinstitutter	6.834.261	8.344
	Kreditinstitutter	786.000	906
	Andre pengekreditorer	3.489.663	3.700
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	222.178	0
7	Langfristede gældsforpligtelser	11.332.102	12.949
	Gæld til realkreditinstitutter	1.633.800	1.770
	Kreditinstitutter	974.489	324
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.094.219	1.091
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.767.338	4.731
	Anden gæld	323.398	1.225
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.737	5
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.811.981	9.145
	Gældsforpligtelser i alt	21.144.083	22.094
	Passiver i alt	30.484.873	30.061
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	125	2.396	2.807	5.328
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-53	53	0
Årets resultat	0	0	1.243	1.243
Egenkapital ultimo	125	2.343	4.103	6.571

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	19.273	21
Andre finansielle indtægter	0	94
Finansielle indtægter i alt	19.273	115
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	126.389	140
Andre finansielle omkostninger	304.492	443
Finansielle omkostninger i alt	430.881	583
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	222.178	0
Regulering af udskudt skat	129.354	263
Skat af årets resultat i alt	351.532	263
4 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	35.452.975	35.453
Tilgang i årets løb	195.590	0
Kostpris 30. juni	35.648.565	35.453
Opskrivninger 1. juli	3.413.340	3.413
Opskrivninger 30. juni	3.413.340	3.413
Af- og nedskrivninger 1. juli	-9.065.605	-8.406
Årets af- og nedskrivninger	-660.033	-660
Afskrivninger 30. juni	-9.725.638	-9.066
Grunde og bygninger i alt	29.336.267	29.801

Henhold til ÅRL §58 skal der oplyses, at ejendommenes værdi uden opskrivninger andrager DKK 26.332.527.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
6 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.863.400	5.159
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kautionsforpligtelse til Nordea og Nordea Kredit overfor lån i søsterselskabet Ejendomsselskab 13. maj ApS og renteswap. Kautionsforpligtelsens maksimum pr. 30. juni 2022 er på TDKK 1.499.		
Selskabet hæfter solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for selskabsskatten.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Michael Drewsens Vej 10, 8270 Højbjerg med nom. DKK 8.150.000 og nom. DKK 1.200.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen Michael Drewsens Vej 10, 8270 Højbjerg med nom. DKK 8.698.000 og nom. DKK 3.343.000 og nom. DKK 3.000.000 og nom. DKK 1.831.000.		
Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 20.837.924		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Lysningen 8, 8960 Randers SØ med nom. DKK 1.500.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen Lysningen 8, 8960 Randers SØ med nom. DKK 5.923.000.		
Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.498.342.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrasket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og

Anvendt regnskabspraksis

tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.