

Ejendomsselskab 19. maj ApS

Marsvej 10
8370 Hadsten

CVR-nummer 30 07 16 38

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 27. september 2023



Carsten Thorsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskab 19. maj ApS
Marsvej 10
8370 Hadsten

Hjemstedskommune:	Favrskov
CVR-nummer:	30 07 16 38
Regnskabsperiode:	1. juli 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Carsten Thorsen

Pengeinstitut

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

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktperson:
Jesper Thorup

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskab 19. maj ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 27. september 2023

Direktionen:



Carsten Thorsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab 19. maj ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab 19. maj ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Hadsten, 27. september 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



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.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	2.694.868	2.666
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-668.920	-660
	Resultat før finansielle poster	2.025.948	2.006
1	Finansielle indtægter	29.040	19
2	Finansielle omkostninger	-490.177	-431
	Resultat før skat	1.564.811	1.594
3	Skat af årets resultat	-344.262	-352
	Årets resultat	1.220.549	1.243
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.220.549	1.243
	Resultatdisponering i alt	1.220.549	1.243
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
5	Grunde og bygninger	28.866.333	29.336
	Materielle anlægsaktiver	28.866.333	29.336
	Anlægsaktiver i alt	28.866.333	29.336
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.181.121	1.149
	Tilgodehavender	1.181.121	1.149
	Omsætningsaktiver i alt	1.181.121	1.149
	Aktiver i alt	30.047.454	30.485

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
6	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	2.289.667	2.343
	Overført resultat	5.376.549	4.103
	Egenkapital i alt	7.791.217	6.571
	Hensættelser til udskudt skat	2.892.092	2.770
	Hensatte forpligtelser	2.892.092	2.770
	Gæld til realkreditinstitutter	5.262.896	6.834
	Kreditinstitutter	666.000	786
	Andre pengekreditorer	3.273.382	3.490
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	225.767	222
7	Langfristede gældsforpligtelser	9.428.045	11.332
	Gæld til realkreditinstitutter	1.589.000	1.634
	Kreditinstitutter	677.877	974
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.094.000	1.094
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.929.472	5.767
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	222.178	0
	Anden gæld	373.576	323
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	49.998	19
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.936.101	9.812
	Gældsforpligtelser i alt	19.364.145	21.144
	Passiver i alt	30.047.454	30.485
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	2.343	4.103	6.571
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-53	53	0
Årets resultat	0	0	1.221	1.221
Egenkapital ultimo	125	2.290	5.377	7.791

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
1	Finansielle indtægter		
	Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	29.040	19
	Finansielle indtægter i alt	29.040	19
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	152.557	126
	Andre finansielle omkostninger	337.620	304
	Finansielle omkostninger i alt	490.177	431
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	225.767	222
	Regulering af udskudt skat	118.495	129
	Skat af årets resultat i alt	344.262	352
4	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
5	Grunde og bygninger		
	Kostpris 1. juli	35.648.565	35.453
	Tilgang i årets løb	198.986	196
	Kostpris 30. juni	35.847.551	35.649
	Opskrivninger 1. juli	3.413.340	3.413
	Opskrivninger 30. juni	3.413.340	3.413
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-9.725.638	-9.066
	Årets af- og nedskrivninger	-668.920	-660
	Afskrivninger 30. juni	-10.394.558	-9.726
	Grunde og bygninger i alt	28.866.333	29.336
	Henhold til ÅRL §58 skal der oplyses, at ejendommenes værdi uden opskrivninger andrager DKK 25.930.860		

Noter	2022/23	2021/22
	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	2.897.600	3.863
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kautionsforpligtelse til Nordea og Nordea Kredit overfor lån i søsterselskabet Ejendomsselskab 13. maj ApS. Kautionsforpligtelsens maksimum pr. 30. juni 2023 er på TDKK 1.209.		
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 20.364.665		
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 8.501.668.		

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 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra

Anvendt regnskabspraksis

egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende 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 fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 gælds metode 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.