

Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3"

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahls­gade 5, 1., 1613 København V

CVR-nr. 11 16 02 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

Bent Riis
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. maj 2023

Direktion

Bent Riis

Bestyrelse

Helge Terkel Beyerholm Pedersen Flemming Bæk Engelhardt
formand

Henrik Hoff-Hansen

Bent Riis



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisionsbevis 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 8. maj 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Sven-Erik Vejlbj
statsautoriseret revisor
mne25075



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
	E-mail: mail@nord-ejd.dk
	CVR-nr.: 11 16 02 12
	Stiftet: 15. december 1948
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 74. regnskabsår
Bestyrelse	Helge Terkel Beyerholm Pedersen, formand Flemming Bæk Engelhardt Henrik Hoff-Hansen Bent Riis
Direktion	Bent Riis
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af lejligheder. Salget af lejligheder sker, når en lejer opsiger sit lejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 133.946 kr. mod 129.838 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -85.568 kr. mod 850.898 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
1		
Ejendommens driftsindtægter	133.946	129.838
Andre driftsindtægter	0	1.204.931
Ejendommens driftsomkostninger	-110.219	-124.528
Andre eksterne omkostninger	-64.581	-74.195
Bruttoresultat	-40.854	1.136.046
2		
Personaleomkostninger	-60.000	-40.000
Driftsresultat	-100.854	1.096.046
Andre finansielle indtægter	1.003	1.242
3		
Øvrige finansielle omkostninger	-10.152	-7.629
Resultat før skat	-110.003	1.089.659
4		
Skat af årets resultat	24.435	-238.761
Årets resultat	-85.568	850.898
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	800.000
Overføres til overført resultat	0	50.898
Disponeret fra overført resultat	-85.568	0
Disponeret i alt	-85.568	850.898



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	2.793.000	2.793.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.793.000</u>	<u>2.793.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.793.000</u>	<u>2.793.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>200.064</u>	<u>266.310</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>200.064</u>	<u>266.310</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>55.621</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>200.064</u>	<u>321.931</u>
	Aktiver i alt	<u>2.993.064</u>	<u>3.114.931</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2022 kr.	2021 kr.
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	155.250	155.250
7 Reserve for opskrivninger	1.211.250	1.211.250
8 Overført resultat	788.460	874.028
Egenkapital i alt	2.154.960	2.240.528
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	445.640	470.075
Andre hensatte forpligtelser	126.400	116.472
Hensatte forpligtelser i alt	572.040	586.547
Gældsforpligtelser		
Deposita	11.562	11.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.732	14.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.294	26.218
Gæld til pengeinstitutter	174.770	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.500
Selskabsskat	0	206.138
Anden gæld	50.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	239.770	261.638
Gældsforpligtelser i alt	266.064	287.856
Passiver i alt	2.993.064	3.114.931



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Ejendommens driftsindtægter		
Husleje	78.846	78.333
Kabel TV	17.993	14.825
Udvendig vedligeholdelse § 18 b	16.867	16.653
Udvendig vedligeholdelse § 18	18.361	18.148
Modernisering	1.879	1.879
	<u>133.946</u>	<u>129.838</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	60.000	40.000
	<u>60.000</u>	<u>40.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	10.152	7.629
	<u>10.152</u>	<u>7.629</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	402.138
Årets regulering af udskudt skat	-24.435	-163.377
	<u>-24.435</u>	<u>238.761</u>



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	539.823	722.127
Afgang i årets løb	0	-182.304
Kostpris 31. december 2022	539.823	539.823
Opskrivninger 1. januar 2022	2.253.177	3.028.473
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-775.296
Opskrivninger 31. december 2022	2.253.177	2.253.177
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.793.000	2.793.000
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	155.250	155.250
	155.250	155.250
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2022	1.211.250	1.986.546
Tilbageførsel af opskrivning ved salg	0	-775.296
	1.211.250	1.211.250
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	874.028	47.834
Årets overførte overskud eller underskud	-85.568	50.898
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-800.000
Tilbageførsel opskrivning ved salg	0	775.296
	788.460	874.028
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2022	0	1.600.000
Udloddet udbytte	0	-1.600.000
	0	0



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Ejendommens driftsindtægter

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunkt.

Ejendommens driftsomkostninger

I ejendommens driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel af fællesudgifter til ejerforening samt vedligeholdelsesudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger vedrørende beboelseslejligheder. Materielle anlægsaktiver måles til nettorealisationsværdi med udgangspunkt i erfaringer fra de seneste års salg af lejligheder.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.