

*Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS  
Glerupvej 7  
2610 Rødovre*

*CVR-nr: 26 93 10 02*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

Penneo dokumentnøgle: BCNxE-21IGA-M5VEU-3FXJP-E04GS-2LE84

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31 / 3 - 2022

---

Carsten Jensen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

INDHOLDSFORTEGNELSE

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 24. marts 2022

### **Direktion**

Carsten Jensen

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 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.

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.

Brøndby, den 24. marts 2022

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret revisor  
mne17802

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS  
Glerupvej 7  
2610 Rødovre

Telefon: 40 74 75 01

CVR-nr.: 26 93 10 02

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Carsten Jensen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets 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 tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt el, vand og varme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.



Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %

### Domicilejendomme

Domicilejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af domicilejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 6,00 %

For såvidt angår ejendomme er disse opskrevet til markedsværdien i overensstemmelse med § 41 i Årsregnskabsloven.

Opskrivning til dagsværdi er efter modregning af udskudt skat, modposteret direkte på egenkapital som en bunden opskrivningsshenlæggelse.

Værdiregulering foretages over opskrivningsshenlæggelser under egenkapitalen.

Hvis det senere konstateres, at grundlaget for opretholdelse af opskrivningen eller en del heraf ikke længere er til stede, vil der ske en tilbageførsel af opskrivningen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristet gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 DKK	2020 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.235.288</b>	<b>1.219.253</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-193.262	-167.329
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.042.026</b>	<b>1.051.924</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.473	7.449
Andre finansielle omkostninger	-54.456	-76.055
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>995.043</b>	<b>983.318</b>
Skat af årets resultat	-789.406	-1.133.134
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>205.637</b>	<b>-149.816</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	800.000
Overført resultat	-294.363	-949.816
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>205.637</b>	<b>-149.816</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
1 Grunde og bygninger	19.500.000	17.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.500.000</b>	<b>17.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>19.500.000</b>	<b>17.100.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	11.523	11.523
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	187.473	187.449
Andre tilgodehavender	14.302	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>213.298</b>	<b>198.972</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>596.840</b>	<b>971.431</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>810.138</b>	<b>1.170.403</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>20.310.138</b>	<b>18.270.403</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	9.504.778	7.676.846
Overført resultat	4.706.731	4.235.764
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	800.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>14.836.509</b>	<b>12.837.610</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.798.500	3.226.432
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.798.500</b>	<b>3.226.432</b>
Prioritetsgæld	211.544	588.275
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>211.544</b>	<b>588.275</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	360.000	340.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	660.913	654.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.254
Selskabsskat	217.338	209.066
Anden gæld	205.334	394.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.463.585</b>	<b>1.618.086</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.675.129</b>	<b>2.206.361</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.310.138</b>	<b>18.270.403</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Reserve for opskrivninger primo	7.676.846	4.600.914
Årets opskrivning	2.593.262	4.167.329
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat	-765.330	-1.091.397
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>9.504.778</b>	<b>7.676.846</b>
Overført resultat, primo	4.235.764	4.094.183
Årets resultat	205.637	-149.816
Foreslået udbytte	-500.000	-800.000
Overførsel reserve for opskrivninger	765.330	1.091.397
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>4.706.731</b>	<b>4.235.764</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	800.000	600.000
Foreslået udbytte	500.000	800.000
Udloddet udbytte	-800.000	-600.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>800.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>14.836.509</b>	<b>12.837.610</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	6.196.722
Kostpris 31. december 2021	<u>6.196.722</u>
Opskrivninger, primo	11.725.205
Årets opskrivninger	<u>2.593.262</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>14.318.467</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-821.927
Årets af-/nedskrivninger	<u>-193.262</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	<u>-1.015.189</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u><u>19.500.000</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	928.275	571.544	360.000	0
	<u>928.275</u>	<u>571.544</u>	<u>360.000</u>	<u>0</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant nom. DKK 2.000.000 i virksomhedens ejendom.

Der er endvidere afgivet selvskyldnerkaution på nom. DKK 3.000.000 overfor Spar Nord Bank A/S.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-675822375453

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-04-04 10:50:01 UTC

NEM ID 

## Gert Hunosø

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-04-04 11:56:18 UTC

NEM ID 

## Carsten Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-675822375453

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-04-04 13:01:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BCNKE-21IGA-M5VEU-3FXJP-E04GS-2LE84

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>