



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET EDITHSVEJ 2B, GLOSTRUP A/S
C/O NEWSEC DATEA A/S 34435, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2019

Anders Marcus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S c/o Newsec Datea A/S 34435 Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 41 68 82 Stiftet: 27. oktober 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Stig Rosenmejer, formand Daniel Lerup Ivan Swenson Dahl
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. april 2019

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Mikael Stig Rosenmejer
Formand

Daniel Lerup

Ivan Swenson Dahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Aarhus, den 9. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive og vedligeholde investeringsejendom beliggende i Glostrup. Udlejningsejendommen består af 100% boliglejemål. Ejendommen er pr. statusdagen fuldt udlejet.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabsmæssigt skøn for opgørelse af dagsværdien for investeringsejendomme, da dette vurderes at være et mere retvisende skøn over dagsværdien for investeringsejendommene.

Sammenligningstallene er ikke ændret, og der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.970.997	3.117.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.250.000	5.900.000
DRIFTSRESULTAT		9.220.997	9.017.794
Andre finansielle omkostninger.....		-775.459	-1.738.359
RESULTAT FØR SKAT		8.445.538	7.279.435
Skat af årets resultat.....	1	-1.858.538	-1.604.213
ÅRETS RESULTAT		6.587.000	5.675.222
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		1.000.000	0
Overført resultat.....		5.587.000	5.675.222
I ALT		6.587.000	5.675.222

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		80.150.000	73.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	80.150.000	73.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		80.150.000	73.900.000
Andre tilgodehavender.....		27.838	31.643
Periodeafgrænsningsposter.....		7.237	21.161
Tilgodehavender.....		35.075	52.804
Likvide beholdninger.....		2.630.477	2.030.070
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.665.552	2.082.874
AKTIVER.....		82.815.552	75.982.874
PASSIVER			
Selskabskapital.....		11.600.000	11.600.000
Overført overskud.....		19.203.658	13.616.658
EGENKAPITAL.....	3	30.803.658	25.216.658
Hensættelse til udskudt skat.....		6.150.517	4.776.457
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.150.517	4.776.457
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.811.842	43.480.486
Anden gæld.....		1.688.308	1.551.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	44.500.150	45.032.011
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	682.000	687.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		145.947	177.099
Selskabsskat.....		484.478	85.756
Anden gæld.....		48.802	7.231
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.361.227	957.748
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		45.861.377	45.989.759
PASSIVER.....		82.815.552	75.982.874
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	484.478	217.756	
Regulering af udskudt skat.....	1.374.060	1.386.457	
	1.858.538	1.604.213	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		52.184.930	
Kostpris 31. december 2018.....		52.184.930	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		21.715.070	
Årets opskrivninger		6.250.000	
Opskrivninger 31. december 2018.....		27.965.070	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		80.150.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	

Ejendommen består af 25 udlejningslejligheder og P-pladser Ejendommen er fra 2010 og er beliggende 2600 Glostrup. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 3.344 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.883 tkr. svarende til 1.403 kr. pr. kvadratmeter for boliger samt 4.693 kr. pr. P-plads, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 539 tkr. samt en udlejningsprocent på 96,9 %.

Der er efter regnskabets udløb iværksat en række tiltag, som skal bidrage til at udlejningsprocenten af P-pladserne øges. Da driftsafkastet er baseret på et normalindtjeningsår, er der i denne afkastbaserede værdiansættelsesmodel medtaget en forventning om, at udlejningsprocenten af P-pladserne øges. Der er derved indregnet et skøn i driftsafkastet, da der eksisterer en usikkerhed om disse iværksatte tiltag lykkes.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Glostrup.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.522 tkr. indgår i dagsværdien.

I opgørelsen af dagsværdien for investeringsejendommene for 2017, blev der ikke tillagt forudbetalt leje og huslejedepositum.

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	11.600.000	13.616.658		0	25.216.658	
Forslag til resultatdisponering.....		5.587.000		1.000.000	6.587.000	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000	
Egenkapital 31. december 2018.....	11.600.000	19.203.658		0	30.803.658	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	43.493.842	682.000	40.083.842	44.168.148	687.662	
Anden gæld.....	1.688.308	0	1.688.308	1.551.525	0	
	45.182.150	682.000	41.772.150	45.719.673	687.662	
<p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, og prioritetsgæld.</p> <p>Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.</p>						
Eventualposter mv.						5
Eventualforpligtelser	<p>Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for søsterselskabers mellemværende med kreditforening. Lånerestgælden udgør 306.196 tkr. pr. 31. december 2018.</p>					
Hæftelse i sambeskatningen	<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Metropol A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 43.640 tkr., er der givet pant på 44.950 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 80.150 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S for 2018 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.

Ændring af regnskabsmæssigt skøn

Selskabets investeringsejendomme måles og indregnes til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen efter ÅRL §38. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaseret model, hvor der estimeres et driftsafkast for et normalindtjeningsår, som projiceres op på baggrund af en afskassats. Tidligere har selskabet ikke tillagt værdien af depositum og forudbetalt husleje til dagsværdien af ejendommene. Selskabet har i år valgt at ændre skøn, og derved tillægge depositum og forudbetalt husleje til dagsværdien for investeringsejendommene.

Årsagen til det ændrede skøn, skyldes at dette vurderes mere retvisende for den reelle dagsværdi for investeringsejendommene.

Sammenligningstallene vedrørende det ændrede regnskabsmæssige skøn er ikke tilrettet.

Såfremt det ændrede skøn havde været indregnet, ville årets resultat i 2017 være større med 1.164 tkr., dagsværdien for investeringsejendommene ville være større med 1.492 tkr., hensættelse til udskudt skat ville være større med 328 tkr. og egenkapitalen ville være forbedret med 1.164 tkr.

Såfremt det ændrede skøn havde været indregnet før 2018, ville årets resultat i 2018 have været mindre med 1.164 tkr.

Såfremt det ændrede skøn ikke var indregnet i 2018, ville årets resultat være mindre med 1.187 tkr., dagsværdien for investeringsejendommene ville være mindre med 1.522 tkr., hensættelse til udskudt skat ville være mindre med 335 tkr. og egenkapitalen ville være mindre med 1.187 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.