



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

SKANDERBORGVEJ 277,1., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2018

Anders Marcus

CVR-NR. 36 41 68 82

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.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S Skanderborgvej 277,1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 41 68 82 Stiftet: 27. oktober 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Christian Skaanild Daniel Lerup Søren Dahlgaard
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. marts 2018

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Torben Christian Skaanild

Daniel Lerup

Søren Dahlgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 19. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

Gert Malmkvist
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27792

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens vurdering at indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er sket korrekt.

Driftsomkostninger består af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt rentekomkostninger på optagede lån.

Årets positive resultat ender på et forventet niveau.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.117.794	2.441.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.900.000	15.515.070
DRIFTSRESULTAT		9.017.794	17.956.345
Andre finansielle omkostninger.....		-1.738.359	-820.491
RESULTAT FØR SKAT		7.279.435	17.135.854
Skat af årets resultat.....	1	-1.604.213	-3.770.994
ÅRETS RESULTAT		5.675.222	13.364.860
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	6.200.000
Overført resultat.....		5.675.222	7.164.860
I ALT		5.675.222	13.364.860

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investerings-ejendomme.....		73.900.000	68.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	73.900.000	68.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		73.900.000	68.000.000
Andre tilgodehavender.....		31.643	0
Periodeafgrænsningsposter.....		21.161	0
Tilgodehavender.....		52.804	0
Likvide beholdninger.....		2.030.070	3.655.627
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.082.874	3.655.627
AKTIVER.....		75.982.874	71.655.627
PASSIVER			
Selskabskapital.....		11.600.000	11.600.000
Overført overskud.....		13.616.658	7.941.435
Forslag til udbytte.....		0	6.200.000
EGENKAPITAL.....	3	25.216.658	25.741.435
Hensættelse til udskudt skat.....		4.776.457	3.390.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.776.457	3.390.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		43.480.486	39.893.682
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		603.622	525.143
Anden gæld.....		947.903	920.223
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	45.032.011	41.339.048
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	687.662	632.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		177.099	112.014
Selskabsskat.....		85.756	356.994
Anden gæld.....		7.231	84.136
Kortfristede gældsforpligtelser.....		957.748	1.185.144
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		45.989.759	42.524.192
PASSIVER.....		75.982.874	71.655.627
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	217.756	356.994	
Regulering af udskudt skat.....	1.386.457	3.414.000	
	1.604.213	3.770.994	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	52.184.930	
Kostpris 31. december 2017.....	52.184.930	2
Opskrivninger 1. januar 2017.....	15.815.070	
Årets opskrivninger	5.900.000	
Opskrivninger 31. december 2017.....	21.715.070	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	73.900.000	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommenen består af 25 udlejningslejligheder i Glostrupområdet. Bolig-ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 3.141 tkr. samlet set for ejendommen.

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

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2017.....	11.600.000	7.941.436	6.200.000	25.741.436	
Betalt udbytte.....			-6.200.000	-6.200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.675.222		5.675.222	
Egenkapital 31. december 2017.....	11.600.000	13.616.658		0 25.216.658	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	40.525.682	44.168.148	687.662	40.729.838	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	525.143	603.622	0	603.622	
Anden gæld.....	920.223	947.903	0	947.903	
	41.971.048	45.719.673	687.662	42.281.363	
<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					
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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.</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					6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 44.168 tkr., er der givet pant på 44.950 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 73.900 tkr.</p>					
Medarbejderforhold					7
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S for 2017 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er foretaget reklassifikation af modtagne forudbetalinger fra kunder og anden gæld fra kort gæld til langfristet gæld. Dette er begrundet i, at gælden ikke forfalder indenfor det kommende regnskabsår, hvorfor gælden skal klassificeres som langfristet gæld. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.