



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 34436 NEWSEC PAM DENMARK A/S, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2022

Anders Retz Johansson

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S c/o 34436 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 41 68 82 Stiftet: 27. oktober 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Daniel Lerup, formand Ivan Swenson Dahl Brian Thyregaard Andreasen
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. april 2022

Direktion:

Anders Marcus

Bestyrelse:

Daniel Lerup
Formand

Ivan Swenson Dahl

Brian Thyregaard Andreasen

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 16. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter består i at drive og vedligeholde investeringsejendom beliggende i Glostrup. Udlejningsejendommen består af 100% boliglejemål.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.308.725	2.002.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.589.082	284.768
DRIFTSRESULTAT		5.897.807	2.287.085
Andre finansielle omkostninger.....	1	-754.858	-805.241
RESULTAT FØR SKAT		5.142.949	1.481.844
Skat af årets resultat.....	2	-1.131.449	-326.058
ÅRETS RESULTAT		4.011.500	1.155.786
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		2.500.000	0
Overført resultat.....		1.511.500	1.155.786
I ALT		4.011.500	1.155.786

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		87.673.850	84.084.768
Materielle anlægsaktiver.....	3	87.673.850	84.084.768
ANLÆGSAKTIVER.....		87.673.850	84.084.768
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		117.469	349.213
Andre tilgodehavender.....		23.499	2.316
Periodeafgrænsningsposter.....		2.021	1.098
Tilgodehavender.....		142.989	352.627
Likvide beholdninger.....		113.816	2.062.554
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		256.805	2.415.181
AKTIVER.....		87.930.655	86.499.949
PASSIVER			
Selskabskapital.....		11.600.000	11.600.000
Overført overskud.....		24.944.980	22.275.022
EGENKAPITAL.....		36.544.980	33.875.022
Hensættelse til udskudt skat.....		7.802.952	7.014.290
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.802.952	7.014.290
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.725.665	41.452.594
Anden gæld.....		1.605.577	2.011.158
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	42.331.242	43.463.752
Prioritetsgæld.....		726.673	686.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		121.223	130.087
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	877.225
Selskabsskat.....		342.787	264.295
Anden gæld.....		60.798	189.278
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.251.481	2.146.885
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.582.723	45.610.637
PASSIVER.....		87.930.655	86.499.949
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	11.600.000	22.275.022	0	33.875.022
Forslag til resultatdisponering.....		1.511.500	2.500.000	4.011.500
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-2.500.000	-2.500.000
Kapitaltilskud.....		1.158.458		1.158.458
Egenkapital 31. december 2021.....	11.600.000	24.944.980	0	36.544.980

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.938	12.874	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	737.920	792.367	
	754.858	805.241	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	342.787	264.295	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-8	
Regulering af udskudt skat.....	788.662	61.771	
	1.131.449	326.058	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		52.184.930	
Kostpris 31. december 2021.....		52.184.930	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		31.899.838	
Årets værdireguleringer.....		3.589.082	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		35.488.920	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		87.673.850	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme og p-pladser	
Dagsværdi 31. december 2021.....		87.673.850	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		3.589.082	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Ejendommen består af 25 udlejningslejligheder og 37 P-pladser. Ejendommen er fra 2010 og er beliggende i 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 3.312 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.987 tkr. svarende til 1.458 kr. pr. kvadratmeter for boliger med en udlejningsprocent på 98 %, 3.774 kr. pr. P-plads med en udlejningsprocent på 50 % samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 675 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,85 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,85 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Glostrup.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.659 tkr. indgår i dagsværdien.

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	41.452.338	726.673	37.958.820	42.138.594
Anden gæld.....	1.605.577	0	1.605.577	2.011.158
	43.057.915	726.673	39.564.397	44.149.752

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer 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.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Domus Vista ApS' bankgæld inklusive renteswap. Forpligtelsen udgør 3.446 tkr. pr. 31. december 2021.

Selskabet kautionerer for prioritetsgælden i søsterselskaberne Peter Sabroes Gade 14 ApS, Koncenton Svanevej Nørrebro A/S og Domus Vista ApS. Gælden udgør 284.974 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Metropol A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 41.583 tkr., er der givet pant på 44.950 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 87.674 tkr.

2021

2020

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Edithsvej 2B, Glostrup A/S for 2021 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 nominal værdi.