
ED Produktion ApS

Hammerholmen 18, 2650 Hvidovre

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 23 43 97

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/7 2024

Emil Døi van Dijk
Thorborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ED Produktion ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 8. juli 2024

Direktion

Emil Døi van Dijk Thorborg
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ED Produktion ApS

Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ED Produktion ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets likviditet i høj grad er påvirket negativt som følge af høje kortfristede forpligtelser. Dette medfører, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser for sent til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke rettidigt angivet korrekt A-skat og AM-bidrag, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om opbevaring af regnskabsmateriale. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Hellerup, den 8. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Erik Johnsen

statsautoriseret revisor

mne35806

Selskabsoplysninger

Selskabet	ED Produktion ApS Hammerholmen 18 2650 Hvidovre CVR-nr: 37 23 43 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. november 2015 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Hvidovre
Direktion	Emil Døi van Dijk Thorborg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje lejemål til bolig samt besidde kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.883.011, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.998.235.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		94.707	-1.489.144
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.583.822	-1.935.894
Bruttoresultat efter værdiregulering		1.678.529	-3.425.038
Personaleomkostninger	2	-120.342	0
Resultat før finansielle poster		1.558.187	-3.425.038
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	5.726.397
Finansielle indtægter	3	37.267	70.353
Finansielle omkostninger		-4.303.951	-343.640
Resultat før skat		-2.708.497	2.028.072
Skat af årets resultat		-174.514	396.250
Årets resultat		-2.883.011	2.424.322

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.883.011	2.424.322
	-2.883.011	2.424.322

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		22.518.046	20.934.225
Materielle anlægsaktiver	4	22.518.046	20.934.225
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	3.922.266
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.009	0
Finansielle anlægsaktiver		21.009	3.922.266
Anlægsaktiver		22.539.055	24.856.491
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.295.875	1.242.911
Andre tilgodehavender		123.684	123.684
Tilgodehavender		1.419.559	1.366.595
Omsætningsaktiver		1.419.559	1.366.595
Aktiver		23.958.614	26.223.086

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.887.308
Overført resultat		5.948.235	4.943.938
Egenkapital		5.998.235	8.881.246
Hensættelse til udskudt skat		689.763	515.249
Hensatte forpligtelser		689.763	515.249
Gæld til realkreditinstitutter		14.835.670	14.834.807
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.835.670	14.834.807
Gæld til realkreditinstitutter	5	132.779	133.231
Kreditinstitutter		1.636.482	90.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.890	210.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.147.458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.038	15.906
Deposita		247.433	211.759
Anden gæld		292.324	181.979
Kortfristede gældsforpligtelser		2.434.946	1.991.784
Gældsforpligtelser		17.270.616	16.826.591
Passiver		23.958.614	26.223.086
Kapitalberedskabet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	4.741.839	4.141.234	8.933.073
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-854.531	802.704	-51.827
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	3.887.308	4.943.938	8.881.246
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.887.308	3.887.308	0
Årets resultat	0	0	-2.883.011	-2.883.011
Egenkapital 31. december	50.000	0	5.948.235	5.998.235

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskabet

Selskabets kortfristede forpligtelser pr. 31. december 2023 udgør DKK 2.434.946, mens selskabets omsætningsaktiver udgør DKK 1.419.558. Selskabets ledelse har vurderet at selskabets likviditetsgrad rejser væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Selskabets ledelse har igangsat flere initiativer for, at selskabet kan opfylde sine forpligtelser efterhånden som disse forfalder. Der er bl.a. indledt forhandling med banken om udvidelse af kreditfaciliteter, fire af selskabets ejendomme er sat til salg.

Selskabets moderselskab har endvidere udstedt en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvor moderselskabet garanterer, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabet, således at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald. Støtteerklæringen fra moderselskabet er gældende til og med afholdelse af den ordinære generalforsamling i 2025.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>120.342</u>	<u>0</u>
	120.342	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	37.016	70.353
Andre finansielle indtægter	<u>251</u>	<u>0</u>
	37.267	70.353

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.592.186
Kostpris 31. december	18.592.186
Værdireguleringer 1. januar	2.342.039
Årets værdireguleringer	1.583.821
Værdireguleringer 31. december	3.925.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.518.046

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er opgjort i henhold til dagsværdihierarki niveau 3.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.518.047
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.583.822

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 4,42 % - 5,04 %. Det kan opgøres til 4,54 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi	25.337.967	22.518.047	20.262.460
Ændring i dagsværdi	2.819.920	0	-2.255.587

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.391.168	14.543.325
Mellem 1 og 5 år	444.502	291.482
Langfristet del	14.835.670	14.834.807
Inden for 1 år	132.779	133.231
	<u>14.968.449</u>	<u>14.968.038</u>

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for virksomhedens prioritetsgæld er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde pr. 31. december 2023 i alt 14.968 t.kr. eksklusiv amortiserede låneomkostninger. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til 22.518 t.kr.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser omfatter leasingaftale af bil. Resterende forpligtelse omfatter en forpligtelser på i alt 97 t.kr.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ED Produktion ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Sammenligningstallene er rettet som følge af konstatering af væsentlige fejl ved positiv indregning af salg af kapitalandele i datterselskaber i resultatopgørelsen på DKK 854.531 og netto negativ påvirkning på egenkapitalen DKK 51.827. Rettelserne har ikke givet nogen skattemæssig effekt.

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 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.