

# ED Produktion ApS

Hammerholmen 18, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 37 23 43 97

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2022

Dirigent:

.....  
Emil Døi Van Dijk Thorborg

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ED Produktion ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. juli 2022

Direktion:

.....  
Emil Døi Van Dijk Thorborg  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ED Produktion ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ED Produktion ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11. juli 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koch-Pedersen  
statsaut. revisor  
mne19682

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ED Produktion ApS
Adresse, postnr., by	Hammerholmen 18, 2650 Hvidovre
CVR-nr.	37 23 43 97
Stiftet	15. november 2015
Hjemstedskommune	Hvidovre
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Emil Døi Van Dijk Thorborg, direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje lejemål til bolig samt foretage konsulent arbejde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 1.318.017 kr. mod et underskud på 564.219 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.621.443 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	206.611	57.452
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.465.697	911.675
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.672.308	969.127
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.230	-1.154.720
	Indtægter af kapitalinteresser	0	-20.018
	Indtægter af andre kapitalandele	142.438	0
3	Finansielle indtægter	9.901	52.806
4	Finansielle omkostninger	-247.407	-235.491
	<b>Resultat før skat</b>	1.635.470	-388.296
	Skat af årets resultat	-317.453	-175.923
	<b>Årets resultat</b>	1.318.017	-564.219
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-41.003
	Overført resultat	1.318.017	-523.216
		1.318.017	-564.219

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	16.073.588	14.400.000
		<u>16.073.588</u>	<u>14.400.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.470.013	1.411.784
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	19.551
		<u>1.470.013</u>	<u>1.431.335</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.543.601</u>	<u>15.831.335</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	313.134	118.446
		<u>313.134</u>	<u>118.446</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	328.170
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>313.134</u>	<u>446.616</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>17.856.735</u></u>	<u><u>16.277.951</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	2.571.443	1.253.426
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.621.443</u>	<u>1.303.426</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	911.499	594.046
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>911.499</u>	<u>594.046</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.136.281	10.223.006
		<u>10.136.281</u>	<u>10.223.006</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	89.039	89.620
	Gæld til banker	34.329	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.322	36.323
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.749.027	3.713.212
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	52.392
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.943	20.943
	Deposita	233.328	218.914
	Anden gæld	24.524	26.069
		<u>4.187.512</u>	<u>4.157.473</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.323.793</u>	<u>14.380.479</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>17.856.735</u></u>	<u><u>16.277.951</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	101.823	1.715.822	1.867.645
Afgang af egenkapital ved spaltning og salg af virksomhed mv.	0	-60.820	60.820	0
Overført via resultatdisponering	0	-41.003	-523.216	-564.219
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.253.426</b>	<b>1.303.426</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	1.318.017	1.318.017
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>2.571.443</b>	<b>2.621.443</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ED Produktion ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfattende lejeindtægter indregnes på et periodiseret grundlag og indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, udlejning, administration, lokaler, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Balancen

##### 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	39.189
Renteindtægter fra kapitalinteresser	1.875	0
Andre finansielle indtægter	<u>8.026</u>	<u>13.617</u>
	<u>9.901</u>	<u>52.806</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	108.664	0
Andre finansielle omkostninger	<u>138.743</u>	<u>235.491</u>
	<u>247.407</u>	<u>235.491</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

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

##### *Opgørelse af dagsværdi*

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 iht. dagsværdihierarki niveau 3.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,33% for 2021 (2020: 4,76%).

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 16.073.588 pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 2.097 t.kr. (2020: 1.691 t.kr.) Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.663 t.kr. (2020: 1.369 t.kr.).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.225.320	89.039	10.136.281	9.849.851
	<u>10.225.320</u>	<u>89.039</u>	<u>10.136.281</u>	<u>9.849.851</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser omfatter leasingaftale af bil. Resterende kontraktperiode udgør 3 måneder og omfatter en forpligtelse på i alt 14 t.kr.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens prioritetsgæld er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde pr. 31. december 2021 i alt 10.225 t.kr. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til 16.074 t.kr.



# PENNEO

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

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

## Emil Døi van Dijk Thorborg

### Direktion

På vegne af: ED Produktion ApS

Serienummer: a8e0c843-5db4-46a2-b29c-4002d759c5bc

IP: 82.143.xxx.xxx

2022-07-11 15:05:31 UTC



## Emil Døi van Dijk Thorborg

### Dirigent

På vegne af: ED Produktion ApS

Serienummer: a8e0c843-5db4-46a2-b29c-4002d759c5bc

IP: 82.143.xxx.xxx

2022-07-11 15:05:31 UTC



## Lars Koch-Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267705115726

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-11 15:21:09 UTC



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>