

## **Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S**

**Bag Haverne 32**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 40 60 40 65)**

### **Årsrapport for 2020**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2021

---

**Svend Aage Dreist Hansen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>5</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S  
Bag Haverne 32  
4600 Køge

CVR-nr.: 40 60 40 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Bestyrelse** Thomas Augustesen, formand  
Jesper Holst Schmidt  
Michael Thinggaard

**Direktion** Svend Aage Dreist Hansen

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. marts 2021

### Direktion

Svend Aage Dreist Hansen

### Bestyrelse

Thomas Augustesen  
formand

Jesper Holst Schmidt

Michael Thimgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S for 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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 ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. marts 2021

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10798

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 655.019. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2020 og balancen pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 6 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Skat af årets resultat

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr. <i>6 måneder</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.179.035</b>	<b>461.647</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	219.323	2.060.677
Andre finansielle omkostninger	-558.695	-284.166
<b>Resultat før skat</b>	<b>839.663</b>	<b>2.238.158</b>
3 Skat af årets resultat	-184.644	-502.964
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>655.019</b>	<b>1.735.194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	-344.981	1.735.194
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>655.019</b>	<b>1.735.194</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
4 Investeringsejendomme	38.352.323	38.133.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.352.323</b>	<b>38.133.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>38.352.323</b>	<b>38.133.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16.001
Selskabsskat	72.607	0
Andre tilgodehavender	16.825	764.248
Periodeafgrænsningsposter	13.456	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>102.888</b>	<b>780.249</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.383.496</b>	<b>292.433</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.486.384</b>	<b>1.072.682</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>39.838.707</b>	<b>39.205.682</b>

## Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	1.390.213	1.735.194
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.790.213</b>	<b>2.135.194</b>
Udskudt skat	501.600	453.349
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>501.600</b>	<b>453.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter	24.558.045	24.722.960
Anden gæld	11.169.560	11.058.464
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>35.727.605</b>	<b>35.781.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter	164.915	163.717
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	70.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.083	51.787
Selskabsskat	0	49.615
Anden gæld	611.291	500.315
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>819.289</b>	<b>835.715</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>36.546.894</b>	<b>36.617.139</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>39.838.707</b>	<b>39.205.682</b>

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til omtale i note 4.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	136.393	49.615
Årets regulering af udskudt skat	48.251	453.349
	<b>184.644</b>	<b>502.964</b>

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

#### 4 Investeringsejendomme

##### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	38.352.323	38.133.000
Afkastsats	3,8%	4,0%

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 3,77%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	3,5%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	41.076.000	2.723.677
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,0%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	35.967.000	-2.385.323

#### 5 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>22.743.888</u>	<u>23.677.143</u>
--	-------------------	-------------------

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>24.965.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>38.352.323</u>

# Penneo

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

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

## Jesper Holst Schmidt

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-579952300763

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-04-07 04:34:05Z

NEM ID 

## Michael Thimgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-175614097715

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-04-07 06:58:02Z

NEM ID 

## Thomas Augustesen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-727613684767

IP: 91.189.xxx.xxx

2021-04-07 11:03:08Z

NEM ID 

## Svend Aage Dreist Hansen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-04-08 06:21:44Z

NEM ID 

## Søren Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-04-08 06:35:00Z

NEM ID 

## Svend Aage Dreist Hansen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-04-08 12:24:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JQQGF-54LP-U-6EOGN-04VJP-8WZ7M-JTVY3

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](mailto: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>