

Ejendomsselskabet Glamsbjergvej 18-22, 2770 Kastrup A/S

Bag Haverne 32

4600 Køge

(CVR-nr. 40 60 40 65)

Årsrapport for 2021

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2022

Svend-Aage Dreist Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

2

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 2021

Bestyrelse Thomas Augustesen, formand
Jesper Holst Schmidt
Michael Thimgaard

Direktion Svend Aage Dreist Hansen

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 31. marts 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som

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 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 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 31. marts 2022

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

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

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.

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.

Vareforbrug

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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 baggrund af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes 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 nominal 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

8

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	1.450.672	1.179.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.090.344	219.323
Andre finansielle indtægter	2.067.298	0
Andre finansielle omkostninger	-2.257.652	-558.695
Resultat før skat	2.350.662	839.663
4 Skat af årets resultat	-519.803	-184.644
ÅRETS RESULTAT	1.830.859	655.019
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	1.830.859	-344.981
Anvendelse i alt	1.830.859	655.019

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
5 Investeringsejendomme	56.912.619	38.352.323
Materielle anlægsaktiver i alt	56.912.619	38.352.323
ANLÆGSAKTIVER I ALT	56.912.619	38.352.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.012	0
Selskabsskat	0	72.607
Andre tilgodehavender	4.461.231	16.825
Periodeafgrænsningsposter	9.927	13.456
Tilgodehavender i alt	4.497.170	102.888
Likvide beholdninger	2.141.322	1.383.496
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.638.492	1.486.384
AKTIVER I ALT	63.551.111	39.838.707

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	3.221.072	1.390.213
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
EGENKAPITAL I ALT	3.621.072	2.790.213
Udskudt skat	453.391	501.600
HENSÆTTELSER I ALT	453.391	501.600
Gæld til realkreditinstitutter	38.004.477	24.558.045
Anden gæld	16.654.040	11.169.560
6 Langfristet gæld i alt	54.658.517	35.727.605
Gæld til realkreditinstitutter	300.259	164.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser	473.087	43.083
Selskabsskat	194.011	0
Anden gæld	3.850.774	611.291
Kortfristet gæld i alt	4.818.131	819.289
GÆLD I ALT	59.476.648	36.546.894
PASSIVER I ALT	63.551.111	39.838.707
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.		
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
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 note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.		
3 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	568.011	136.393
Årets regulering af udskudt skat	-48.209	48.251
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	0
	<u>519.803</u>	<u>184.644</u>

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

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

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	56.912.619	38.352.323
Afkastsats	3,7%	3,8%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 3,7%. 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:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	3,5%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	61.018.000	4.105.381
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,0%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	53.326.000	-3.586.619

6 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>34.916.821</u>	<u>22.743.888</u>
--	-------------------	-------------------

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>38.813.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>56.912.619</u>

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

Af selskabets likvide beholdning henstår t.kr. 52 på deponeringskonti.

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Ledelsen oplyser, at anlagt syn og skønssag er forliget efter regnskabsårets afslutning.

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.”

Jesper Holst Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-579952300763

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-05 05:42:57 UTC

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-05 05:45:57 UTC

NEM ID 

Michael Thimgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-175614097715

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-05 06:27:09 UTC

NEM ID 

Thomas Augustesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-727613684767

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-04-06 09:04:56 UTC

NEM ID 

Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision statsautoriseret revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-04-06 11:02:34 UTC

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-06 12:47:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U7WPI-X8EEV-VLJ1-SEANJ-LPLYB-60VJF

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 tidsstempelt 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>