

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

EMDRUPVEJ 22-24 APS

Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-NR. 63 01 66 16

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling.
København, den 14. april 2021


Christian Sørensen
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01



INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Emdrupvej 22-24 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme 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.

København, den 14. april 2021

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Emdrupvej 22-24 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Emdrupvej 22-24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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 om 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 den øverste ledelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**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.

Svendborg, den 15. marts 2021

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Troels Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Emdrupvej 22-24 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr. 63 01 66 16

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

104. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive virksomhed med at købe, udvikle og sælge fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2020 et resultat på 32.285 t. kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsaktiver med 36.086 t. kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, og er påvirket af den afsluttede udvikling af ejendommen.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Emdrupvej 22-24 ApS er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i den resterende del af regnskabsåret 2021 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle Covid-19-krise.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Emdrupvej 22-24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS*- fortsat -***Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter.

= **Nettoresultat**

MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser omfatter indtægter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
BRUTTORESULTAT	8.674.641	7.070.997
Værdiregulering af investeringsejendomme	36.086.460	4.552.841
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	44.761.100	11.623.837
2 Finansielle indtægter	805	797
3 Finansielle omkostninger	-3.371.010	-1.213.703
RESULTAT FØR SKAT	41.390.896	10.410.931
4 Skat af årets resultat	-9.105.523	-2.290.405
ÅRETS RESULTAT	32.285.373	8.120.526
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	0
Overført resultat	32.285.373	8.120.526
DISPONERET I ALT	32.285.373	8.120.526



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**AKTIVER**

Note	<u>2020</u> Kr.	<u>2019</u> Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5 Investeringsejendomme	246.936.000	214.207.984
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>246.936.000</u>	<u>214.207.984</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	5.830	44.175
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	80.506
Andre tilgodehavender	8.110	0
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>13.941</u>	<u>124.680</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	<u>993.877</u>	<u>1.451.801</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.007.818</u>	<u>1.576.481</u>
AKTIVER I ALT	<u>247.943.818</u>	<u>215.784.465</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020PASSIVER

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	43.788.825	11.503.452
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	46.288.825	14.003.452
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	37.551.864	29.212.016
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	136.921.676	116.615.111
Gældsbreve	16.654.439	16.469.024
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	153.576.115	133.084.135
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	547.945	751.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.431	34.956
Gæld til tilknyttet virksomhed	3.421.628	33.440.750
Skyldig selskabsskat	765.675	639.669
Anden gæld	5.156.239	4.263.588
Periodeafgrænsningsposter	364.097	354.008
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.527.014	39.484.863
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	164.103.129	172.568.998
PASSIVER I ALT	247.943.818	215.784.466
7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		
8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.500.000	3.382.925	5.882.925
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.120.526</u>	<u>8.120.526</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>2.500.000</u>	<u>11.503.452</u>	<u>14.003.452</u>
Egenkapital 1. januar 2020	2.500.000	11.503.452	14.003.452
Årets resultat	<u>0</u>	<u>32.285.373</u>	<u>32.285.373</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u>2.500.000</u>	<u>43.788.825</u>	<u>46.288.825</u>

Anpartskapitalen består af anparter a 2.500.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 **BRUTTORESULTAT**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	805	797
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	303.794	486.761
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	765.675	639.669
Regulering af skatter tidligere år	0	318.992
Årets regulering udskudt skat	8.339.848	1.331.743
	<u>9.105.523</u>	<u>2.290.405</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

5 **INVESTERINGSEJENDOMME:**

Kostpris primo	99.935.287	98.880.144
Tilgang	2.376.016	1.055.143
Indgået forlig	<u>-5.734.459</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>96.576.844</u>	<u>99.935.287</u>
Værdiregulering primo	114.272.697	109.719.856
Årets regulering	<u>36.086.460</u>	<u>4.552.841</u>
Værdiregulering ultimo	<u>150.359.156</u>	<u>114.272.697</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>246.936.000</u>	<u>214.207.984</u>

Selskabets investeringsejendomme består af erhverv og boligejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investerings-ejendomme ultimo 2020 indhentet uafhængig valuarvurdering som grundlag for den foretagne værdiansættelse.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat med udgangspunkt i denne vurdering.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en gennemsnitlig afkastkrav på 3,50 % for ejendommen. Afkastkravet var i 2019 4,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Ændringer i afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
Afkastprocent	3,00 %	3,50 %	4,00 %
Dagsværdi	288.092.000	246.936.000	216.069.000
Ændring i dagsværdi	41.156.000	0	-30.867.000

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Landfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Prioritetsgæld	137.469.621	547.945	136.921.676	135.213.710
Gældbreve	16.654.439	0	16.654.439	0
	<u>154.124.060</u>	<u>547.945</u>	<u>153.576.115</u>	<u>135.213.710</u>

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Emdrupvejs mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 137.470 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 246.936 t.kr.

Eventualforpligtelser:

Emdrupvej 22-24 ApS er sambeskattet med koncernenes ultimative modervirksomhed PSD ApS, og koncernens øvrige datterselskaber. Som datterselskab hæfter Emdrupvej 22-24 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse fremgår af moderselskabet PSD ApS' årsrapport.

8 MEDARBEJDEROPLYSNINGER:

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

C.